



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2024/128

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 6. Dezember 2024

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B._____

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Kirchdorf, Gemeindeverwaltung, Kirchgasse 2,
3116 Kirchdorf BE

Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Nydegasse 11/13, 3011 Bern

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Kirchdorf vom 19. August 2024 (eBau Nr. C.______); Umbau Ökonomieteil) sowie die Verfügung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 22. Juli 2024 (G.-Nr. 2023.DIJ.7479)

I. Sachverhalt

1. Auf der Parzelle Kirchdorf (BE) 3 Grundbuchblatt Nr. D._____ befindet sich u.a. das Gebäude E._____ Nr. 93. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone sowie innerhalb eines im kantonalen Richtplan bezeichneten Streusiedlungsgebiets. Am 5. Oktober 2009 bewilligte die Gemeinde den Einbau einer Wohnung im Söllerbereich des damaligen Bauernhauses Nr. 93 gestützt auf die positive Verfügung des AGR vom 15. September 2009, welche das Vorhaben als standortgebunden im Streusiedlungsgebiet beurteilte und diesem die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG¹ i.V.m. Art 39 RPV² erteilte.

2. Der Beschwerdeführer reichte am 2. Mai 2024 bei der Gemeinde Kirchdorf (BE) ein Baugesuch ein für den Umbau des Ökonomieteils des Gebäudes Nr. 93 auf Parzelle Kirchdorf (BE) 3 Grundbuchblatt Nr. D._____, unter Einreichung eines Ausnahmegesuchs nach Art. 39 RPV³ und einem «Erläuterungsbericht zum Sanierungsprojekt Ökonomieteil» (im Folgenden: Erläute-

¹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

² Raumplanungsverordnung des Bundesrats vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

³ Vorakten Gemeinde pag. 73.

rungsbericht)⁴. Gegen das Bauvorhaben gingen keine Einsprachen ein. Mit Verfügung vom 22. Juli 2024 verweigerte das AGR dem Bauvorhaben sowohl die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV als auch die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG. Gestützt darauf erteilte die Gemeinde dem Vorhaben mit Entscheid vom 19. August 2024 den Bauabschlag.

3. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 16. September 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung des Bauentscheids der Gemeinde sowie der Verfügung des AGR und die Erteilung der Baubewilligung. Eventualiter seien der Bauentscheid der Gemeinde sowie der Verfügung des AGR aufzuheben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens an die Gemeinde zurückzuweisen.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁵, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Das AGR beantragt mit Stellungnahme vom 7. Oktober 2024 die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde reichte eine Stellungnahme vom 21. Oktober 2024 ein und stellte darin keinen Antrag; sie hielt als Schlussfolgerung einzig fest, dass die Gemeinde ohne positive Verfügung des AGR keine Baubewilligung erteilen könne.

5. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG⁶ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Verfügungen des AGR über die Zonenkonformität bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone sowie über Ausnahmegesuche nach den Art. 24 bis 24e und Art. 37a RPG können zusammen mit dem Bauentscheid ebenfalls mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 84 Abs. 4 BauG). Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch die vorinstanzlichen Entscheide beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Ausnahme im Streusiedlungsgebiet, Grundsätze

a) Gemäss Art. 24 RPG können Bewilligungen erteilt werden, nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (Bst. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Bst. b). Als standortgebunden im Sinn von Art. 24 Bst. a RPG können die Kantone gestützt auf Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV in Gebieten mit traditioneller Streubauweise, die im kanto-

⁴ Vorakten Gemeinde pag. 74 ff.

⁵ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191).

⁶ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

nalen Richtplan räumlich festgelegt sind und in denen die Dauerbesiedlung im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung gestärkt werden soll, die Änderung der Nutzung bestehender Bauten, die Wohnungen enthalten, zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken bewilligen, wenn sie nach der Änderung ganzjährig bewohnt werden. Der Kanton Bern hat von dieser bundesrechtlichen Kompetenz Gebrauch gemacht und im kantonalen Richtplan Streusiedlungsgebiete im Sinn von Art. 39 RPV bezeichnet. Das hier zu beurteilende Bauvorhaben liegt in einem solchen Streusiedlungsgebiet. Ebenso ist unbestritten, dass das strittige Gebäude seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt wurde. Es steht somit fest, dass der vorliegend zu beurteilende Umbau des Ökonomieteils in den Anwendungsbereich von Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV fällt.

b) Die Bestimmung von Art. 39 RPV bezweckt in erster Linie eine bessere Nutzung bestehender Bausubstanz, insbesondere die Möglichkeit, die Wohnnutzung in bestehende Ökonomieteile auszuweiten.⁷ Die Ausnahmegewilligung setzt voraus, dass das betreffende Haus nach der Änderung ganzjährig bewohnt wird (Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV). Weiter darf eine Bewilligung nach diesem Artikel nur erteilt werden, wenn die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben (Art. 39 Abs. 3 RPV). Schliesslich müssen die Voraussetzungen von Art. 43a RPV erfüllt sein: Eine Bewilligung darf daher nur erteilt werden, wenn die Baute für den bisherigen zonenkonformen oder standortgebundenen Zweck nicht mehr benötigt wird oder sichergestellt wird, dass sie zu diesem Zweck erhalten bleibt (a), die neue Nutzung keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist (b), höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der bewilligten Nutzung anfallen, auf die Eigentümerin oder den Eigentümer überwälzt werden (c), die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke nicht gefährdet ist (d) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (e).

c) Im Zentrum der vorliegenden Beurteilung steht die Voraussetzung von Art. 39 Abs. 3 RPV, wonach die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben muss; diese Voraussetzung wurde vom AGR verneint, was vom Beschwerdeführer bestritten wird (vgl. nachfolgend, E. 3).

Die Voraussetzung von Art. 39 Abs. 3 RPV schliesst neubauähnliche Umgestaltungen oder gar den Abbruch und Wiederaufbau in moderner Form aus; neubauähnlich wären dabei etwa eine Auskernung unter Beibehaltung von Dach- und Fassadenelementen, der weitgehende Ersatz tragender Bauteile und eine Unterkellerung.⁸ Die Voraussetzung von Art. 39 Abs. 3 RPV entspricht jener von Art. 24d Abs. 3 Bst. b RPG (Ausnahmegewilligung für landwirtschaftsfremde Wohnnutzung und schützenswerte Bauten und Anlagen), weshalb für ihre Konkretisierung die Materialien sowie Lehre und Rechtsprechung zu dieser Vorschrift beigezogen werden können. Gestützt auf Art. 39 Abs. 3 RPV darf die äussere Erscheinung des Gebäudes nicht grundlegend umgestaltet werden. Veränderungen am Dach etwa sind geeignet, die äussere Erscheinung einer Baute zu beeinflussen. Problematisch sein können deshalb etwa Aufbauten, aber auch Solaranlagen oder Dachflächenfenster. Gerade Fensteröffnungen können bewirken, dass der Ökonomieteil eines Bauernhauses als Wohnhaus in Erscheinung tritt. Ob die äussere Erscheinung im Wesentlichen unverändert bleibt, beurteilt sich aus der Sicht einer unbefangenen Betrachterin bzw. eines unbefangenen Betrachters. Entscheidend ist die Raumrelevanz der Baute; zu fragen ist mithin, wie stark die fragliche Veränderung nach aussen in Erscheinung tritt.⁹

⁷ BGE 137 III 338 E. 2.6.

⁸ Muggli, in: Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24 N. 36 sowie FN 102.

⁹ VGE 2015/308 vom 5. Juli 2016, E. 2.4 f. mit weiteren Hinweisen.

Das AGR hat ein Themenblatt verfasst zu den Voraussetzungen für die Umnutzung von Bauwerken in Streusiedlungsgebieten, die Wohnungen enthalten.¹⁰ Zur Wahrung der äusseren Erscheinung ist diesem zu entnehmen (S. 2), man dürfe einem Gebäude zwar ansehen, dass es anders als ursprünglich genutzt werde; der typische Charakter des Gebäudes müsse aber erhalten bleiben. Das Dach müsse möglichst unverändert bleiben; es seien höchstens drei, bei grossen Dachflächen vier Dachflächenfenster zulässig. Ein Hinterglazen der Giebelwände sei möglich, ebenso eine schlitzzartige Befensterung der Stotzwand mit einer maximalen Schlitzbreite von 30 cm. Der Konstruktionsverbund Holz/Glas sei derart auszuführen, dass die ursprüngliche optische Wirkung der Stotzwand erhalten bleibe. Als bauliche Grundstruktur, die im Wesentlichen beibehalten werden müsse, würden alle wesentlichen Teile der Tragstruktur bzw. Tragkonstruktion wie Foundation, Boden, Decken, Wände und Dach gelten. Im Ökonomieteil sei nur die Umnutzung der bestehenden Geschossebenen zulässig. Der Einbau einer zusätzlichen Geschossebene sei nicht möglich.

In Ergänzung zum Themenblatt hat das AGR sodann Gestaltungsgrundsätze formuliert.¹¹ Danach ist die äussere Erscheinung, die durch die drei Elemente Dach, Fassaden und Umgebung geprägt wird, bei einem Um- und Ausbau soweit als möglich zu wahren. Die typischen Gestaltungsmerkmale (Stilelemente) der einzelnen Gebäudeteile müssten erhalten bleiben. Im Weiteren hält das AGR fest, was es hinsichtlich der Dachgestaltung (Ziff. 1), der Fassadengestaltung (Ziff. 2), der Fundamente, Wände, Böden und Decken (Ziff. 3) und der Umgebungsgestaltung (Ziff. 4) von Bauernhäusern im Rahmen von Art. 39 Abs. 3 RPV als zulässig erachtet und was nicht.

Weder bei diesem Themenblatt noch bei den Gestaltungsgrundsätzen handelt es um gesetzliche Vorschriften; gleichwohl sind sie bei der Beurteilung miteinzubeziehen.¹²

3. Ausnahme im Streusiedlungsgebiet, Projekt und Standpunkte

a) Gestützt auf die massgebenden Pläne sowie den vom Beschwerdeführer zusammen mit seinem Baugesuch eingereichten Erläuterungsbericht lässt sich der zu beurteilende Umbau des Ökonomieteils wie folgt umschreiben:

Im bestehenden Ökonomieteil, welcher im Erdgeschoss einen Stall, einen Tennbereich sowie eine Milchammer beherbergte und darüber über ein grosses Tenn als Heulager inkl. einer Hochzufahrt und einem Abstellraum verfügte, sollen mit dem geplanten Umbau Nebennutzflächen der bestehenden Wohnungen geschaffen werden. So ist im Erdgeschoss eine neue Raumaufteilung mit einem Abstellraum für Velos, einer Werkstatt, einem Trocknungsraum, einer Garderobe, einem Abstellraum Gartenwerkzeug, einem Heizungsraum mit Einbau einer neuen Heizung und einer Garage vorgesehen. Im Bereich des Obergeschosses und anstelle des grossen Tenns ist über die ganze Fläche des Ökonomieteils eine Abstell- und Lagerfläche geplant. Für den Umbau sollen gemäss Erläuterungsbericht Ziff. 2.1 die bestehenden Fundamente mit dem Betonboden sowie mit den alten Jauchegruben süd- und nordseitig vollständig ersetzt werden. Weiter sollen die südseitige Backsteinmauer und die westseitige Betonmauer auf Höhe des Erdgeschosses durch gleichwertige Backstein- und Betonmauern ersetzt werden. Die Decke über dem Erdgeschoss soll sodann auf ein gleiches Niveau gesetzt und die Deckenkonstruktion aus Holz neu erstellt werden, wobei diese im Bereich über dem Heizraum betoniert werden soll. In der Abstell- und Lagerfläche des Obergeschosses sollen zwei neue Bogenbinder über die ganze Höhe eingezogen werden, um die Dachkonstruktion zu verstärken. Die gemäss Ausführungen im Erläuterungsbericht maro-

¹⁰ Themenblatt A4, Bauwerke in Streusiedlungsgebieten – Wohnen oder örtliches Kleingewerbe, abrufbar unter: www.bauen.dij.be.ch / Bauen ausserhalb der Bauzonen / Themenblätter.

¹¹ Gestaltungsgrundsätze zu Artikel 39 RPV - Bauten und Anlagen im Streusiedlungsgebiet, Stand Juni 2015, abrufbar unter: www.bauen.dij.be.ch / Bauen ausserhalb der Bauzonen / Gestaltungsgrundsätze.

¹² vgl. VGE 2015/308 vom 5. Juli 2016, E. 2.6. mit weiteren Hinweisen.

den Fassaden aus Holz nord- und westseitig werden durch eine neue Holzschalung «Fichte natur» ersetzt, die Giebelwand südseitig soll gemäss dem massgebenden Fassadenplan nicht näher definierte «Anpassungen» erfahren. Die vorhandenen Fenster- und Türöffnungen sollen durch optisch gleichwertige Fenster und Türen ersetzt werden (Ziff. 2.2 Erläuterungsbericht). Nicht erwähnt im Erläuterungsbericht, aber auf den massgebenden Plänen erkennbar ist, dass die Garage nordseitig anstelle der bestehenden Öffnung ohne Tor über ein Sektionaltor verfügen soll, der an der Nordfassade mittig vorhandene Schopfanbau mit eigenem Vordach (rund 4 m lang und 2.5 m breit) sowie die auf Höhe der Dachröndli bestehende Laube (rund 4 m auf 1.25 m) abgebrochen werden sollen und das neue Eingangstor im Bereich des bisherigen Eingangs der Hocheinfahrt etwas grösser werden soll. Was das Dach anbelangt, so werden die alten Ziegel auf dem Ökonomieteil durch neue, naturrote Ziegel mit neuen Abmessungen ersetzt. Da gemäss Erläuterungsbericht (Ziff. 2.3) die neuen Ziegel nicht mehr auf bestehenden Dachlatten passen respektive neue Abmessungen haben, ist eine Sanierung des bestehenden Daches vorgesehen. Auf der Südseite soll sodann neu eine Indach-Photovoltaikanlage mit einer Fläche von 97.5 m² installiert werden. Unerwähnt im Erläuterungsbericht, aber auf den Plänen erkennbar, ist schliesslich ein neuer Kamin auf der nördlichen Dachhälfte mit einem Kaminschacht bis zum neuen Heizungsraum. Was die Umgebung anbelangt, so soll gemäss Erläuterungsbericht (Ziff. 2.4) der Vorplatz südseitig vom Ökonomieteil auf einer Breite von zwei Metern betoniert werden und ansonsten sollen an der Umgebung nur notwendige Anpassungen vorgenommen werden.

b) In seiner abschlägigen Verfügung vom 22. Juli 2024 führte das AGR in seiner Beurteilung nach Aufführen der rechtlichen Vorgaben von Art. 39 RPV Folgendes aus:

«Nach der Prüfung der Baugesuchsakten wird festgestellt:

Beim geplanten Umbau wird ein wesentlicher Teil der baulichen Grundstruktur verändert (neue Fundamente, neue Aussenwände, neue Decke, und neue Bogenbinder). Mit den vorgesehenen baulichen Massnahmen handelt es sich um eine neubauähnliche Umgestaltung. Neubauähnlich wird wie folgt definiert: Auskernung unter Beibehaltung von Dach und Fassadenelementen, der weitgehende Ersatz tragender Bauteile und eine Unterkellerung (Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung).

Für den geplanten Umbau in der skizzierten Grössenordnung kann keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG in Verbindung mit Art. 39 RPV erteilt werden. Damit Art. 39 RPV angewendet werden kann, muss folgende Voraussetzung erfüllt sein: Beim Umbau müssen die bauliche Grundstruktur und die äussere Erscheinung des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben. Ein Abbruch und Wiederaufbau sowie die durchgreifende Erneuerung sind ausgeschlossen.»

c) Der Beschwerdeführer vertritt die Ansicht, dass das strittige Bauvorhaben entgegen der Beurteilung des AGR keine neubauähnliche Umgestaltung darstelle, da das Vorhaben hierfür zu geringfügig sei. Rechtsprechung und Literatur würden als neubauähnliche Umgestaltung die durchgreifende, meist mit wesentlichen Umbauten verbundene, im Ergebnis einem Abbruch und Wiederaufbau nahekommende Veränderung innerhalb der bestehenden Gebäudehülle (Aushöhlung) definieren. Erhellend erscheine eine Gegenüberstellung mit den Rechtsfiguren der zeitgemässen Erneuerung und des Umbaus, welche von der Besitzstandsgarantie gedeckt seien (Art. 3 Abs. 2 BauG) und damit sinnlogisch noch gerade keine neubauähnliche Umgestaltung darstellen würden. Eine zeitgemässe Erneuerung gehe dabei über die Instandhaltung und das Ersetzen einzelner schadhafter Teile hinaus, sie bedeute Modernisierung im Rahmen der normalen Lebensdauer von Bauten. Dies könne neben der umfassenden Renovation auch eine Anpassung an moderne Komfortansprüche bedeuten, wie die Verbesserung der technischen und sanitären Einrichtungen und der Isolation sowie das Einfügen von Trennwänden in grosse Räume. Umbauten wiederum seien Vorkehren, welche dazu dienen, eine bestehende Bauteile ohne Änderung des Gebäudevolumens zweckmässiger oder anders zu nutzen, z.B. durch Beseitigung von Trennwänden.

Vorliegend würden am Ökonomieteil strukturelle Verbesserungen vorgenommen, um die Stabilität und Sicherheit des Gebäudes langfristig zu gewährleisten. Die baufälligen Gebäudeteile mit den strukturellen Problemen würden instand gestellt und die Statik an die heutigen SIA-Normen angepasst. Der Zustand der bestehenden Mauerwerke sei marode und durch die landwirtschaftliche Nutzung seien diverse Schäden entstanden. Das Holz sei vielfach morsch und bestehende Holzbinder seien zu schwach konstruiert. Die einzelnen Bauteile seien im Hinblick auf die Beurteilung, ob eine neubauähnliche Umgestaltung vorliege, wie folgt zu gewichten: Im *Ober- und Dachgeschoss* würden aufgrund bautechnischer Notwendigkeit an zwei Stellen Stützen entfernt und an zwei Stellen Bogenbinder errichtet. Es handle sich dabei nicht um grundlegende Eingriffe und die bauliche Grundstruktur werde gerade nicht angerührt. Im Dachgeschoss sei lediglich an einer Stelle die Aussenwand betroffen, im Obergeschoss würden auf der Südseite noch bestehende Fenster an derselben Stelle durch neue Fenster ersetzt. Tragende Wände würden im Ober- und Dachgeschoss nicht entfernt. Auf der Nordseite werde der bisherige vorstehende Schopfteil sowie die Laube ersatzlos abgebrochen und das Eingangstor bei der Nordfassade werde vergrössert. Der Zweck des Raums im Obergeschoss bleibe derselbe (Abstell- und Lagerfläche). Der im *Untergeschoss* vorgesehene Ersatz von Fundamenten stelle weder einen Eingriff in die Grundstruktur dar noch hätten Fundamente Auswirkungen auf die Identität der Baute. Eingriffe von etwas grösserer Tragweite würden im *Erdgeschoss* erfolgen, wobei auch hier nicht von einer neubauähnlichen Umgestaltung auszugehen sei: Nordseitig würden die Räume nicht grundlegend anders, sondern im Wesentlichen kompakter angeordnet. Eine tragende Mauer stehe bereits und bleibe unverändert. Dass der Einbau einer Heizung gewisse bauliche Vorkehren erfordere, liege in der Natur der Sache und führe noch nicht zu einem Eingriff in die bauliche Grundstruktur. Der Heizungsraum befinde sich zudem mehrheitlich unter gewachsenem Terrain und erscheine damit unter raumplanungsrechtlichen Gesichtspunkten ohnehin wenig heikel. Aufgrund des Rückbaus der bestehenden Jauchegrube sowie des vorspringenden Gebäudeteils mit beachtlichem Volumen nordseitig nehme die beanspruchte Fläche nicht zu, sondern sogar ab. Die Schaffung zusätzlicher Räume und Einbau von Trennwänden bedeute ebenso wenig einen wesentlichen Eingriff in die Grundstruktur. Die Art und Weise der Nutzung zeige auch auf, dass die Räume nicht beheizt würden, was ebenfalls gegen eine neubauähnliche Umgestaltung spreche. Die Behauptung des AGR betreffend eine «neue Decke» sei verfälschend. Es würden vielmehr die heute im Erdgeschoss auf mehreren Höhen verteilten Decken entfernt und durch eine einzige Decke, einer Konstruktion aus Holz, ersetzt. Nur im hinteren Bereich werde die Decke aus Brandschutzgründen betoniert. Die bauliche Grundstruktur bleibe gewahrt. Weiter oben würden zudem nicht durchgehende Böden ersatzlos entfernt. Anstelle dieser Böden werde aber auch kein zusätzlicher Boden eingebaut. Mit dem blossen Verzicht auf diesen zusätzlichen Boden fehle es an der vom AGR behaupteten Aushöhlung, welche implizieren würde, dass im Gebäudeinnern eine grundlegend neue Raumordnung erfolgen würde. Auch die Sanierungsarbeiten an der Süd- und Westfassade seien kein Grund für das Vorliegen einer neubauähnlichen Umgestaltung. Zwar würden tragende Wände ersetzt, es sei jedoch keine Neuplatzierung oder Neustrukturierung vorgesehen, sondern ein gleichwertiger Ersatz. Dass diese Teile der Aussenfassade ersetzt werden müssten, habe mit deren maroden Zustand zu tun. Es handle sich letztlich um eine Sanierung. Von einem weitgehenden Ersatz der tragenden Bauteile könne nicht gesprochen werden. Anders zu entscheiden hiesse, ihm bei der an sich gemäss Art. 39 RPV zulässigen Umgestaltung im bestehenden Volumen zu einem Vorhaben mit Einsturzgefahr zu veranlassen, womit das Vorhaben gar nicht erst in Angriff genommen werden könnte. Der bautechnisch zwingende Ersatz von Mauern und Ersatz durch gleichwertige Konstruktionen bedeute deshalb nicht das Vorliegen einer neubauähnlichen Umgestaltung. Bei der Fassadenrenovation schliesslich bleibe der ursprüngliche Zustand erhalten, optisch würden keine Anpassungen vorgenommen.

d) In seiner Stellungnahme vom 7. Oktober 2024 weist das AGR auf sein Themenblatt hin, wonach als bauliche Grundstruktur, die im Wesentlichen beibehalten werden müsse, alle wesentlichen Teile der Tragstruktur bzw. Tragkonstruktion wie Foundation, Boden, Decken, Wände und

Dach gelten würden (vgl. E. 2c). Würden nun Teile der Tragkonstruktion im Ökonomiegebäude abgebrochen (Fundamente mit den alten Jauchegruben süd- und nordseitig, Stallboden, südseitige Backsteinmauer und westseitige Betonmauer) und neu erstellt, so widerspreche dies dieser Voraussetzung. Art. 39 RPV könne demnach für den Umbau Ökonomieteil nicht angewendet werden. Müsse der Ökonomieteil nach Jahren saniert werden, so könne dies ihrer Ansicht nach nur unter Art. 24c RPG erfolgen. Dabei werde das ganze Gebäude unter Art. 24c RPG betrachtet. Da im vorliegenden Fall die Wohnraumerweiterung im Jahre 2009 nach Art. 39 RPV erfolgt und die maximal zulässige Erweiterung nach Art. 24c RPG bereits überschritten sei, dürfe im Ökonomieteil keine Nebennutzfläche entstehen, die dem Wohnen diene.

4. Ausnahme im Streusiedlungsgebiet, Beurteilung

a) Vorausgesetzt ist nach Art. 39 Abs. 3 RPV einerseits, dass die äussere Erscheinung im Wesentlichen unverändert bleibt. Das AGR scheint diese Voraussetzung als erfüllt zu betrachten, äussert es sich in seiner Verfügung doch nur zu der aus seiner Sicht wesentlichen Veränderung der baulichen Grundstruktur.

Dies zu Recht: Was das äussere Erscheinungsbild anbelangt, so erfährt der Ökonomieteil zwar gewisse Veränderung. Das Fassadenbild bleibt aber im Wesentlichen gleich. Süd- und westseitig sollen die Fassaden im selben Material erneuert werden, ohne dass das Erscheinungsbild ansonsten verändert würde. Auch nordseitig bleibt die Holzfassade durch die Erneuerung mit demselben Material optisch vergleichbar; zwar erfährt das Gebäude an dieser Fassadenseite durch die Entfernung der Laube und des Anbaus sowie das neue Tor bei der Garage gewisse Veränderungen, trotzdem bleibt das äussere Erscheinungsbild auch auf dieser Fassadenseite im Wesentlichen noch gewahrt. Die Fassadengestaltung bleibt auch im Rahmen der Beispiele gemäss den Gestaltungsgrundsätzen, worin die «Fassadenrenovation und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes» als zulässig eingestuft wird. Es handelt sich vorliegend nicht um die in den Gestaltungsgrundsätzen als unzulässig beurteilte Verkleidung, die den Fassadencharakter verändert. Es kommen auch keine neuen Balkone, Fenster oder Türen dazu; neben dem Ersatz der bestehenden Fenster und Türen am selben Standort wird einzig das vorhandene Tor zum grossen Tenn leicht vergrössert. Auch die Sanierung des Dachs bleibt im Rahmen der Gestaltungsgrundsätze. So bleibt die Dachform unverändert, es werden keine neuen Dacheinschnitte oder Dachaufbauten realisiert (mit Ausnahme eines zusätzlichen Kamins), keine Firstlichtbänder realisiert und es ist weder eine Veränderung der Dachneigung noch eine Kürzung/Verlängerung der Dachvorsprünge geplant. Was das äussere Erscheinungsbild anbelangt, so beschränken sich die Veränderungen des Dachs auf den Ersatz der alten Ziegel durch neue in derselben Farbe mit leicht grösseren Dimensionen sowie auf die neu geplante PV-Anlage (welche gemäss Gestaltungsrichtlinien auch zulässig ist). Schliesslich ist keine wesentliche Veränderung der Umgebungsgestaltung vorgesehen. Insgesamt bleibt damit in optischer Hinsicht der typische Charakter des Ökonomieteils/Gebäudes und damit die äussere Erscheinung im Wesentlichen gewahrt.

b) Als zweite Voraussetzung von Art. 39 Abs. 3 RPV muss die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben. Nach Beurteilung des AGR ist diese Vorgabe im vorliegenden Fall nicht eingehalten, da aufgrund neuer Fundamente, neuer Aussenwände, neuer Decke und neuen Bogenbindern von einer Veränderung eines wesentlichen Teils der baulichen Grundstruktur und einer neubauähnlichen Umgestaltung auszugehen sei. Das AGR beruft sich dabei einerseits auf die Fundstelle im Kommentar, wonach als neubauähnlich und damit unzulässig etwa eine Auskernung unter Beibehaltung von Dach- und Fassadenelementen, der weitgehende Ersatz tragender Bauteile und eine Unterkellerung erwähnt werden. Andererseits stützt sich das AGR auf ihr Themenblatt, wonach als bauliche Grundstruktur, die im Wesentlichen beibehalten werden müsse,

alle wesentlichen Teile der Tragstruktur bzw. Tragkonstruktion wie Fundation, Boden, Decken, Wände und Dach gelten würden (vgl. E. 2c).

Die Frage, ob die bauliche Grundstruktur im Sinne von Art. 39 Abs. 3 RPV im Wesentlichen unverändert bleibt, ist anhand der Gesamtheit der Änderungen und nicht für die einzelnen Teile des Bauvorhabens gesondert zu beurteilen. Wenn der Beschwerdeführer daher – wie er dies in seiner Beschwerde macht – auf die einzelnen baulichen Massnahmen eingeht und diese jeweils als nicht wesentliche Veränderung der Grundstruktur beurteilt, so ist diese isolierte Betrachtungsweise nicht von Belang. Vielmehr ist eine Gesamtbetrachtung vorzunehmen. Auch kann der Beschwerdeführer nichts zu seinen Gunsten ableiten, wenn Elemente der Grundstruktur zwar ersetzt werden, der Ersatz durch die neuen Elemente jedoch mehr oder weniger an derselben Stelle realisiert wird, so dass diese optisch gleich oder vergleichbar bleiben, wie er dies in seiner Beschwerde mehrfach vorbringt. Vielmehr stellt ein Ersatz dieser Elemente auch in diesem Fall ein Eingriff in die bestehende Grundstruktur im Sinne dieser Bestimmung und damit eine Veränderung der baulichen Grundstruktur dar. Werden gesamthaft wesentliche Teile der Tragstruktur in diesem Sinne ersetzt, so kann nicht mehr von einer wesentlich unveränderten baulichen Grundstruktur gesprochen werden.

Gestützt auf die Umschreibung der vorgesehenen baulichen Massnahmen (vgl. E.3a) steht vorliegend fest, dass von den Tragkonstruktionen, zu denen gemäss Themenblatt AGR Fundation, Boden, Decken, Wände und Dach gehören, Folgendes ersetzt wird:

- Das ganze Fundament des Ökonomiebaus inkl. dem Boden des Erdgeschosses. Entgegen der sinngemässen Meinung des Beschwerdeführers handelt es sich auch bei den Fundamenten um eine tragende Grundstruktur des Gebäudes.
- Die ganze südseitige Backsteinmauer als Sockel dieser Fassadenseite.
- Die ganze westseitige Betonmauer als Sockel dieser Fassadenseite.
- Sämtliche Wände im Innern des Erdgeschosses und damit auch diejenigen, welche eine tragende Funktion haben (dies trifft insbesondere auf die Wand zwischen dem Abstellraum Gartenwerkzeug und dem Heizungsraum zu, welche im Plan Schnitt A-A als dicke Wand zu erkennen ist und auf welcher ein neuer Bogenbinder fusst; zudem sind im Grundrissplan des Erdgeschosses anstelle der bisherigen Wand zwischen dem Stall und den «Tennräumen» neu zwei Stützen inkl. Träger eingezeichnet, was auch auf eine tragende Wand hindeutet).
- Die ganze Decke über dem Erdgeschoss (neu teils in Holz, teils in Beton).
- Zwei neue Bogenbinder anstelle von zwei alten Bogenbindern als wesentliche tragende Elemente der Dachkonstruktion.
- Gemäss Erläuterungsbericht müssen aufgrund der neuen, grösseren Dachziegel auch die bestehenden Dachlatten ersetzt werden, welche als Tragkonstruktion für die neuen Ziegel dienen.
- Schliesslich wird gemäss Erläuterungsbericht «die sehr marode Fassade mit grosser Schlitzmasse zwischen der alten Fassadenschalung so weit wie nötig ersetzt». Es bleibt dabei unklar, ob der notwendige Ersatz teilweise auch die tragende Innenkonstruktion betrifft. Fest steht jedoch, dass die Aussenwände west- und nordseitig komplett durch eine neue Holzschalung ersetzt werden.

Insgesamt handelt es sich dabei – der Beurteilung des AGR folgend – um einen Ersatz wesentlicher Teile der Tragkonstruktion des Ökonomieteils. So soll bis auf Höhe der Decke des Erdgeschosses des Ökonomieteils (mit Ausnahme der rückwärtigen Mauer hinter dem Heizungsraum) ein kompletter Ersatz der Tragstruktur vorgenommen werden. Der Unterbau des Ökonomieteils bis und mit Decke des Erdgeschosses wird damit praktisch vollständig neu erstellt. Darüber werden zudem zwei Bogenbinder als wesentliche Elemente der Tragkonstruktion ersetzt und weitge-

hende Eingriffe in die Fassaden- und Dachkonstruktion als Teile der baulichen Grundstruktur vorgenommen. Weiter ist zu beachten, dass zwar die Aufteilung mit einem Erdgeschoss und darüber liegendem, grossem «Tennbereich» und damit die bisherige Geschosseinteilung wieder umgesetzt wird, jedoch diverse Zwischenböden dieses Tennbereichs verschwinden, womit sich der Charakter des ehemaligen Tennbereichs verändert. Unabhängig davon werden nach dem Gesagten aber ohnehin wesentliche Teile der tragenden Elemente des Ökonomieteils ersetzt, womit die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen nicht mehr unverändert bleibt. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der weitgehenden Eingriffe in die Fassaden- und Dachkonstruktion ging das AGR daher zu Recht von einer neubauähnlichen Umgestaltung aus. Von einer solchen ist unter Art. 39 RPV schon dann auszugehen, wenn – wie hier – wesentliche Elemente der Tragkonstruktion ersetzt werden. Unbehilflich ist daher der vom Beschwerdeführer gestützt auf den Besitzstand von Art. 3 BauG gezogene Vergleich zu den Rechtsfiguren der zeitgemässen Erneuerung und des Umbaus, lassen sich der Besitzstand nach Art. 3 BauG und die Voraussetzungen von Art. 39 Abs. 3 RPV und damit die Zulässigkeit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 39 RPV nicht direkt vergleichen. Bei der Beurteilung der Voraussetzung von Art. 39 Abs. 3 RPV irrelevant ist schliesslich der Grund des Ersatzes der tragenden Elemente; ob daher deren Ersatz aufgrund des schlechten Zustands des Bestands zu erfolgen hat, wie dies der Beschwerdeführer vorbringt, spielt für die vorliegende Beurteilung keine Rolle.

c) Aufgrund des Ersatzes wesentlicher Teile der Tragkonstruktion des Ökonomieteils sowie der weitgehenden Eingriffe in die Fassaden- und Dachkonstruktion als Teile der baulichen Grundstruktur wird mit dem vorliegenden Bauvorhaben der Rahmen von Art. 39 Abs. 3 RPV gesprengt. Die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 Abs. 1 RPV ist – der Beurteilung des AGR folgend – zu verweigern. Die Vorbringen des Beschwerdeführers erweisen sich als unbegründet.

5. Ergebnis und Kosten

a) Insgesamt hat das AGR die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 Abs. 1 RPV zu Recht verweigert. Dass entgegen der Verfügung des AGR für das Vorhaben eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG in Frage käme, wird vom Beschwerdeführer nicht geltend gemacht. Die BVD hat daher keinen Anlass, die Ausführungen des AGR, wonach mit dem Ausbau des Wohn- und Tennteils im Jahr 2008 die Erweiterungsmöglichkeiten nach Art. 24c RPG ausgeschöpft worden sind, in Frage zu stellen. Auch andere Ausnahmetatbestände nach Art. 24 ff. RPG gelangen nicht zur Anwendung; solches wird auch nicht geltend gemacht. Damit steht fest, dass der Bauabschlag der Gemeinde sowie die Verfügung des AGR in Abweisung der Beschwerde zu bestätigen sind.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹³).

c) Als unterliegende Partei hat der Beschwerdeführer keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Parteikosten werden keine gesprochen.

¹³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Gemeinde Kirchdorf (BE) vom 19. August 2024 und die Verfügung des AGR vom 22. Juli 2024 werden bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Kirchdorf, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Kurier

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.