

Beim Umbau einer Wohnbaute im Streusiedlungsgebiet muss die bauliche Grundstruktur und die äussere Erscheinung des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben. Ein Abbruch und Wiederaufbau ist ausgeschlossen.

Man darf dem Gebäude zwar anmerken, dass es anders als ursprünglich genutzt wird, der Charakter und die Identität müssen beim Umbau jedoch gewahrt bleiben. Neubauartige Veränderungen sind ausgeschlossen. Die bauliche Grundstruktur besteht aus den Fundamenten, den tragenden Wänden, Böden und Decken sowie der Dachkonstruktion. Die äussere Erscheinung wird geprägt durch die drei Elemente Dach, Fassaden und Umgebung.

Für den Umbau von schützenswerten und erhaltenswerten Objekten gelten zusätzlich die denkmalrechtlichen Bestimmungen. Bei K-Objekten, d.h. bei allen schützenswerten und den erhaltenswerten Bauten, die in einer Baugruppe oder in einem Ortsbildschutzperimeter liegen, ist die Denkmalpflege des Kantons Bern frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

1. Dachgestaltung

zulässig sind z.B.

- Sanierung, allenfalls Verstärkung der Dachkonstruktion.
- Korrektur störender Bauteile.
- Neueindeckung (inkl. Unterdach).
- Belichtung Dachraum: 1. Priorität: Dem Objekt angepasste Fassadenbefensterung; 2. Priorität: Häuser mit normal grosser Dachfläche: Je ein horizontales Lichtband (maximal drei Ziegel hoch) pro Hauptdachseite von 2.4 m², oder bis zu drei regelmässig und auf einer Linie angeordnete Dachflächenfenster (DFF) pro Hauptdachseite, maximale Grösse 66 x 118 cm oder 78 x 98 cm; Häuser mit grosser Dachfläche: Bis zu drei horizontal und auf einer Linie angeordnete Lichtbänder pro Hauptdachseite (maximal drei Ziegel hoch), maximale Abmessung 4,4 m², oder bis zu vier regelmässig und auf einer Linie angeordnete DFF pro Hauptdachseite, maximale Grösse 78 x 140 cm. Wenn zusätzliche Belichtungsmöglichkeiten in der Dachfläche vorhanden sind, gilt die entsprechende Dachseite als Haus mit normaler Dachfläche.
- Belichtung Vordachbereich: Lichtplatten (dachbündig) bzw. Glasziegel im Traufbereich: Maximal drei Ziegel hoch; Länge des möglichst durchgehenden Lichtbandes analog den Fenstern, denen das Licht zugeführt wird. Gehrschild, bis zu Viertelwalm: Keine Glasplatten möglich.
- Auf den Bautyp und der örtlichen Begebenheit abgestimmte Dachaufbauten, die sich der Dachfläche unterordnen.

unzulässig sind z.B.

- Wesentliche Eingriffe in die Dachkonstruktion wie Dacheinschnitte und grosse Dachaufbauten (Volumenerweiterungen, störende Dachgestaltung).
- Kürzung oder Verlängerung der Dachvorsprünge.
- Veränderungen von Dachneigung und -form.
- Zurückschneiden oder Verlängern des Gehrschildes.
- Dachflächenfenster im Gehrschild und auf den kürzeren Walmdachseiten.
- Aufgesattelte Firstlichtbänder.
- Unruhige Gesamtwirkung.

2. Fassadengestaltung

zulässig sind z.B.

- Fassadenrenovation und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes.
- Eine auf den Bautyp und die örtliche Begebenheit angepasste Laube.
- Hinterglasung von Giebelwänden oder von Verschalungen mit ausgeschnittenen Verzierungen.
- Verglasungen bestehender Öffnungen (z.B. Tenntore, Taglicht im Söllerbereich).
- Auf den Bautyp und die örtliche Begebenheit abgestimmte zusätzliche Belichtung im Söllerbereich.
- Schlitzartige Befensterung der Stotzwand (Schlitzbreite max. 30 cm).

unzulässig sind z.B.

- Aussenisolationen und Verkleidungen, die den Fassadencharakter verändern.
- Wohnteilartige Fenster im Ökonomieteil.
- Balkonanbauten und Wintergärten insbesondere an Hauptfassaden von landwirtschaftlichen Wohnbauten.

3. Umgebungsgestaltung

unzulässig sind z.B. grössere Terrainveränderungen, Terrassen, unangepasste Einfriedungen, etc.

4. Fundamente

zulässig sind z.B.

- Erneuerung, Unterfahrung oder Ersatz bestehender Fundamente oder Kellermauern.
- Einbau von Fundamentplatten bei nicht unterkellerten Gebäudeteilen.

unzulässig sind z.B.

- Erweiterung der bestehenden Kellerräume.
- Unterkellerungen, welche die bestehende Bausubstanz gefährden.

5. Tragende Wände

zulässig sind z.B.

- Sanierung der Tragkonstruktion, Ersatz schadhafter Teile.
- Funktionell begründete Durchbrüche.
- Einbau von Sanitärkernen und Vertikalerschliessungen.
- Abbruch nichttragender Trennwände.

unzulässig sind z.B.

- Abbrüche oder Verschiebungen von inneren Bauteilen, sofern diese Massnahmen die bauliche Grundstruktur des Gebäudes oder dessen äusseren Bestand in Frage stellen. Bei erhaltenswerten oder schützenswerten Gebäuden ist die Raumstruktur zu erhalten.
- Vollständige Auskernungen.

6. Böden und Decken

zulässig sind z.B.

- Geringfügige Anpassungen der Geschossniveaus und der Raumhöhen.
- Sanierungen und Verstärkungen der Deckenkonstruktionen.
- Einbau Galerie über dem Wohnteil.
- Einzug einer neuen Geschossebene im Tennbereich.
- Einzug einer Decke in Leichtbauweise als Raumabschluss über dem obersten, bestehenden Boden des Ökonomieteils.

unzulässig sind z.B.

- Einbau von Stahlbetondecken in Holzbauten (ausser Decke über Untergeschoss).
- Einbau Galerie über Ökonomieteil.
- Einzug von neuen Nutzungsebenen im Ökonomieteil (ausgenommen Tennbereich).

[siehe auch Merkblatt "Bauen ausserhalb der Bauzonen"](#)

RPG = Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) vom 22. Juni 1979 (SR 700)

RPV = Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)