



# Bauen ausserhalb der Bauzonen

## Themenblatt A1

### A1 Änderung von altrechtlichen Bauten und Anlagen

Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG), Art. 41 und 42 Raumplanungsverordnung (RPV)

Bauten, die vor dem 01. Juli 1972 rechtmässig erstellt und nicht mehr zonenkonform sind oder durch eine nachträgliche Planänderung zonen- fremd geworden sind, dürfen nach Art. 24c RPG erneuert, teilweise geändert, und wiederaufgebaut werden.



Die Bestimmung von Art. 24c RPG beinhaltet den Grundsatz des Bestandesschutzes: Alt-rechtlich rechtmässig erstellte oder geänderte Bauten und Anlagen, die zonenwidrig geworden sind, sollen erhalten und auch neuen Bedürfnissen angepasst werden können. Allerdings gelten für Letzteres strenge Kriterien.

Bauliche Massnahmen dürfen dabei - im Vergleich zu der 1972 bestehenden Baute - nur von untergeordneter Bedeutung sein und müssen die Identität der Baute einschliesslich der Umgebung in den wesentlichen Zügen wahren. Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Für alle Vorhaben ist immer auch zu prüfen, ob nicht überwiegende Interessen entgegenstehen.

Um- und Ausbaumöglichkeiten bestehen nur bei noch bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten. Bauruinen fallen nicht unter den Bestandesschutz. Dies bedeutet beispielsweise, dass bei

einer Baute die wesentlichen Elemente (Fussböden, Dach, Kücheneinrichtung, Tragstruktur, usw.) noch betriebstüchtig oder zumindest sanierungswürdig sein müssen. Verfallene und über längere Zeit nicht bewohnte Bauten und Anlagen dürfen nicht wiederaufgebaut oder umgenutzt werden.

#### Anwendbarkeit von Art. 24c RPG

Die Bestimmung von Art. 24c RPG ist anwendbar auf rechtmässig erstellte Gebäude, welche im Zeitpunkt der Rechtsänderung (in der Regel am 1.7.1972) bestanden haben. Sie ist insbesondere auch anwendbar auf landwirtschaftliche Wohnbauten und angebaute Ökonomieräume, welche vor dem Zeitpunkt der Rechtsänderung erstellt worden sind und damals landwirtschaftlich genutzt wurden.

Nicht anwendbar ist die Bestimmung ausserdem auf alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen.

# A1 Änderung von altrechtlichen zonenwidrigen Bauten und Anlagen

Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG), Art. 41 und 42 Raumplanungsverordnung (RPV)

## Art des Bewilligungsverfahrens

Die Bauvorhaben nach diesen Bestimmungen sind nicht zonenkonform. Die Bewilligungen gelten somit als Ausnahmbewilligungen. Zuständig für die Erteilung der Ausnahmbewilligung ist das AGR.

## Grundsätzliches zur Identität der Baute oder Anlage

Die Identität einer Baute oder Anlage lässt sich durch eine Reihe von Merkmalen umschreiben. Damit sie gewahrt bleibt, dürfen diese Merkmale nur in beschränktem Ausmass verändert werden.

In die erforderliche Gesamtbetrachtung einzubeziehen sind insbesondere die Vergrösserung der Nutzfläche, Volumenveränderungen, Nutzungsänderungen, Umbauten innerhalb des Gebäudes, Veränderungen des Erscheinungsbildes des Gebäudes und seiner Umgebung, die Auswirkungen auf die Erschliessung und das Verhältnis von Umbaukosten zum Gesamtwert des Gebäudes. Als Referenz für den Vergleich ist der Zustand des Bauwerks im Zeitpunkt der Rechtsänderung (in der Regel das Jahr 1972) massgebend. Der Grundsatz der Wahrung der Identität gilt sowohl beim Umbau innerhalb des Volumens als vor allem auch bei Erweiterungen und beim Abbruch und Wiederaufbau.

Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild und damit auch Erweiterungen sind nur zulässig, wenn sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder für eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sind, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Eine energetische Sanierung ist also möglich, auch wenn mit ihr Änderungen am äusseren Erscheinungsbild verbunden sind. Desgleichen können Raumhöhen, die Befensterung und Ähnliches den zeitgemässen Wohnbedürfnissen angepasst werden. Bei Bauten, welche die Landschaft eher gestört haben, ist eine verbesserte Einordnung vorzusehen. Dies kann von den Beurteilungsbehörden auch verlangt werden.

Mit der auf den 1. November 2012 in Kraft gesetzten Revision der Raumplanungsgesetzge-

bung gelten höhere Anforderungen für die Erweiterung des sichtbaren Gebäudevolumens. Dies entspricht der Forderung, Erweiterungen vor allem auf das bestehende Gebäudevolumen zu konzentrieren.

Für Gewerbebauten gilt eine Sonderregelung (vgl. Themenblatt A9 Zweckänderung und Erweiterungen von Gewerbebauten).

## Die maximal zulässige Erweiterung

Die RPV setzt der Erweiterung klare quantitative Schranken. Wenn sie überschritten werden, gilt die Identität der Baute oder Anlage in Bezug auf den Umfang als verletzt, und eine Bewilligung kann nicht erteilt werden. Folgende Regeln sind dabei zu beachten:

### **Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens:**

- Die anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) darf maximal um 60 % erweitert werden.
- Auf den übrigen Gebäudeflächen dürfen zonen-fremde Nebennutzungen (wie Abstellräume, Heizungsräume, Waschküche und dergleichen) eingerichtet werden. Eine prozentuale oder umfangmässige Beschränkung gibt es hier nicht. Die Bewilligung ist jedoch zu verweigern, wenn die Flächen der Nebennutzungen dazu führen, dass die Identität der Baute oder Anlage nicht mehr in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Eine spätere Zweckentfremdung muss von Anfang an ausgeschlossen sein. Solche BNF-Flächen müssen in jedem Fall unbeheizt sein, es darf keine spezielle Wärmedämmung angebracht werden und es sind alle Einrichtungen zu unterlassen, welche einer Umnutzung Vorschub leisten könnten. Auch dürfen BNF-Flächen nur zurückhaltend mit Fenstern belichtet werden. Fenster, die zu einer Fensterfläche von mehr als 5 % der Bodenfläche führen, sind nicht bewilligbar.
- Das Anbringen einer Aussenisolation für den Wohnbereich gilt als Erweiterung innerhalb des Gebäudevolumens.

# A1 Änderung von altrechtlichen zonenwidrigen Bauten und Anlagen

Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG), Art. 41 und 42 Raumplanungsverordnung (RPV)

## **Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens:**

- Eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens ist nur zulässig, wenn die Voraussetzungen nach Art. 24c Abs. 4 RPG eingehalten sind, d.h., sie muss für eine zeitgemässe Wohnnutzung und / oder die energetische Sanierung nötig sein, oder die Einpassung in die Landschaft verbessern.
- Denkbar ist eine Erweiterung z.B. in jenen (seltenen) Fällen, wo eine Wohnung kein Bad, keine bedürfnisgerechte Küche, keine genügende interne Erschliessung oder objektiv zu wenig Nebenräume für Aufbewahrung, Waschküche und Heizung aufweist und innerhalb des Volumens kein Platz für diesen Raumbedarf vorhanden ist.
- Die aBGF wie auch die Gesamtfläche (BGF und Bruttonebennutzungsflächen [BNF]) dürfen maximal um je 30 % und insgesamt maximal um 100 m<sup>2</sup> erweitert werden.
- Erweiterungen der Fläche innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens sind nur zur Hälfte anzurechnen.
- Die Notwendigkeit einer Erweiterung für das zeitgemässe Wohnen ist von der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller zu belegen. Damit ist die Pflicht verbunden, Erweiterungen so weit zumutbar zu kompensieren, beispielsweise durch Entfernung störender Bauteile oder Bauten, die für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht notwendig sind.
- Als Referenz für den Flächenvergleich sind die genutzten Flächen des Bauwerks im Zeitpunkt der Rechtsänderung (in der Regel also 1972) heranzuziehen. Das zulässige Mass an Erweiterungen darf in mehreren Etappen realisiert, aber insgesamt nicht überschritten werden.
- Die strenge gesetzliche Vorschrift betreffend Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild (Art. 24c Abs. 4 RPG) führt dazu, dass Erweiterungen ausserhalb des Volumens nur in seltenen Fällen bewilligt werden können.

## **Grundsätze zu Nebenbauten**

Baubewilligungspflichtige Änderungen in der Umgebung sind in der Regel als eigenständige Bauvorhaben zu behandeln, wenn sie nicht einen körperlichen Zusammenhang mit der beste-

henden Baute oder Anlage aufweisen. Nur ausnahmsweise darf vom Erfordernis des körperlichen Zusammenhangs abgewichen werden. Nebenbauten gelten als Erweiterung ausserhalb des Volumens. Sie müssen den Anforderungen von Art. 24c Abs. 4 RPG entsprechen.

Folgende Nebenbauten können für das zeitgemässe Wohnen nötig sein:

- ein gedeckter, mindestens zweiseitig offener Autounterstand;
- ein mindestens zweiseitig offener Holzunterstand (bei der Umstellung auf eine Hauptholzheizung);
- ein Aussensitzplatz oder Balkon (soweit sie zum entsprechenden, traditionellen Haustyp passen)

Diese Bauteile werden bei der Flächenberechnung nicht angerechnet. Sie dürfen nur erstellt werden, wenn innerhalb des Volumens kein Platz vorhanden ist und sie die Identität nicht beeinträchtigen.

Die Bauten sind soweit möglich als Anbauten und die Anlagen mit einem körperlichen Zusammenhang zur Hauptbaute auszuführen. Davon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn ein direktes Anbauen aus konstruktiven oder topografischen Gründen nicht möglich ist. Die Nebenfläche muss in diesem Fall räumlich, organisatorisch und konzeptionell so angeordnet sein, dass sie eindeutig der Hauptbaute zugeordnet ist und nur dieser dienen kann.



Einglasung Gebäuderücksprung

# A1 Änderung von altrechtlichen zonenwidrigen Bauten und Anlagen

Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG), Art. 41 und 42 Raumplanungsverordnung (RPV)

## Zweckänderungen

Das Gesetz erlaubt teilweise Zweckänderungen. Auch diese müssen jedoch die Identität einer Baute wahren, so dass grundlegend neue Nutzungen ausgeschlossen sind. Je umfangreicher also eine Zweckänderung ist, umso problematischer ist die Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach Art. 24c RPG. Vollständige Zweckänderungen wie z.B. die Umwandlung eines unbewohnten Gebäudes in ein Wohnhaus sind unzulässig. Nicht zulässig ist auch eine wesentlich veränderte Nutzung eines ursprünglich bloss zeitweise bewohnten Gebäudes.

## Abbruch und Wiederaufbau

Der Wiederaufbau eines abgebrochenen oder zerstörten Bauwerks ist an die Voraussetzung geknüpft, dass die Baute oder Anlage vor dem Abbruch oder der Zerstörung noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an der Nutzung der Baute oder Anlage ein ununterbrochenes Interesse besteht: Sie darf nicht über längere Zeit verlassen gewesen sein.

Ein Wiederaufbau ist mit einer Zweckänderung oder – in den seltenen Fällen von Art. 24c Abs. 4 RPG – mit einer Erweiterung kombinierbar. Dabei ist jedoch auch die Identität zu wahren. Nach dem Wortlaut der RPV dürfte ein Gebäudevolumen nur so weit wiederaufgebaut werden, dass es die nach Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV zulässige Fläche umfassen kann. Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV wäre nicht anwendbar. Diese Regelung steht nach Auffassung des AGR im Widerspruch zu Art. 24c des Gesetzes. Aufgrund dieser Bestimmung sind nur Änderungen erlaubt, welche die Identität des Gebäudes, also auch das Erscheinungsbild, wahren. Ein stark verkleinerter Wiederaufbau würde dieser Forderung

des Gesetzes nicht entsprechen. Der Wiederaufbau muss vom Umfang und vom Erscheinungsbild her dem abgebrochenen oder zerstörten Gebäude in den wesentlichen Zügen entsprechen. Eine Reduktion des Volumens um maximal 30 % ist zulässig. Die Ausbaumöglichkeiten im wieder aufgebauten Gebäude richten sich nach Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV. Bei störenden Bauten oder Bauteilen sind ästhetische Verbesserungen vorzunehmen.



Abbruch/Wiederaufbau Kleinbauernhaus

Aus zwingenden d.h. objektiven Gründen darf der Standort des Wiederaufbaus vom ursprünglichen Standort geringfügig abweichen.

## Entgegenstehende überwiegende Interessen

Damit ein Vorhaben bewilligt werden kann, dürfen ihm keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Einzubeziehen sind beispielsweise:

- Auswirkungen auf die Landwirtschaft, die Umgebung und das Landschaftsbild
- Auswirkungen auf die Erschliessung
- Immissionsfolgen

## Hinweis:

Wenn Sie sich mit einem Um- oder Ausbau Ihrer Liegenschaft befassen, empfehlen wir Ihnen, sich frühzeitig mit der Gemeindeverwaltung, auf deren Hoheitsgebiet sich Ihre Liegenschaft befindet, in Verbindung zu setzen. Allenfalls drängt sich ein Gespräch mit der zuständigen Bauinspektorin oder dem zuständigen Bauinspektor des AGR vor Ort auf, an dem die Eckpunkte für einen Um- und Ausbau festgelegt werden können. Sie ersparen sich dadurch Planungskosten und unnötige Umtriebe!

## **A1 Änderung von altrechtlichen zonenwidrigen Bauten und Anlagen**

Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG), Art. 41 und 42 Raumplanungsverordnung (RPV)

**Zusätzliche Informationen zum Thema finden Sie unter folgenden Links:**

- [Startseite AGR, Abt. Bauen](#)
- [AGR, Abt. Bauen / Bauen ausserhalb der Bauzonen](#)
- [Raumplanungsgesetz \(RPG\) \(SR 700\)](#)
- [Raumplanungsverordnung \(RPV\) \(SR 700.1\)](#)
- [Gestaltungsgrundsätze](#)