

Bauen ausserhalb der Bauzonen

Themenblatt A9

A9 Änderung von altrechtlichen zonenfremden Gewerbebauten

Art. 37a Raumplanungsgesetz (RPG), Art. 43 und 43a Raumplanungsverordnung (RPV)

Gewerbebauten, die vor dem 01.01.1980 rechtmässig erstellt wurden, oder die seither aus der Bauzone ausgezont worden sind, dürfen nach Art. 37a RPG geändert, erweitert und wieder aufgebaut werden.



Als zonenfremde Gewerbebauten gelten Gebäude und Anlagen ausserhalb des Baugebiets, welche gewerblich genutzt werden und die vor dem 01. Januar 1980 rechtmässig bewilligt wurden oder seit diesem Zeitpunkt als Folge von Änderungen der Nutzungspläne (Zonenplan) zonenwidrig geworden sind. In der Regel handelt es sich dabei um Bauten, welche von kleinen bis mittleren Betrieben eines lokalen Gewerbes genutzt werden.

Zu unterscheiden sind Zweckänderungen, Erweiterungen sowie Erneuerungen und Wiederaufbauten von solchen Gewerbebauten.

Bei altrechtlichen Gast- und Beherbergungsbetrieben gelten seit dem 1. Januar 2026 für den Wiederaufbau grosszügigere Bestimmungen als bei den anderen altrechtlichen Gewerbebauten.

Altrechtliche Gast- und Beherbergungsbetriebe

- Zweckänderungen und Erweiterungen richten sich nach den Vorgaben von Art. 37a Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 43 Abs. 1 bis 3 RPV.
- Wiederaufbauten richten sich nach den Vorgaben von Art. 37a Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 43 Abs. 1 bis 3 RPV.
- Zusätzliche Erweiterungen gegen Kompensation (Transfer) richten sich nach den Vorgaben von Art. 43 Abs. 5 bis 8 RPV.

Andere altrechtliche Gewerbebauten

- Zweckänderungen und Erweiterungen richten sich nach den Vorgaben von Art. 37a Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 43 Abs. 1 bis 3 RPV.
- Erneuerungen und Wiederaufbauten richten sich nach den Vorgaben von Art. 24c RPG i.V.m. Art. 41 und 42 RPV.

A9 Änderung von altrechtlichen zonenfremden Gewerbebauten

Art. 37a Raumplanungsgesetz (RPG), Art. 43 und 43a Raumplanungsverordnung (RPV)

Zum Bewilligungsverfahren

Die Bauvorhaben nach diesen Bestimmungen sind nicht zonenkonform. Allfällige Bewilligungen gelten somit als Ausnahmegewilligungen. Für die Erteilung der Ausnahmegewilligung ist das AGR zuständig

Voraussetzungen

Die Gewerbenutzung muss vor dem 01.01.1980 rechtmässig bewilligt sein und durch das Bauvorhaben dürfen keine wesentlich neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen. Die vorhandene Erschliessung darf nur geringfügig erweitert werden. Grundsätzlich muss das Gebäude an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sein oder werden (Hausanschluss an Abwasserleitung). Die Infrastrukturkosten gehen zulasten des Eigentümers.

Zweckänderung und Erweiterung des Gebäudes

Bei Gewerbebauten sind Zweckänderungen und Erweiterungen zu Gewerbe Zwecken möglich. Für Gast- und Beherbergungsbetriebe sowie für die anderen altrechtlichen Gewerbebauten gelten die gleichen rechtlichen Grundlagen (Art. 43 Abs. 1 bis 3 RPV). Als Zweckänderung gilt dabei die Umnutzung der Gewerbeflächen für eine andere gewerbliche Nutzung (z.B. mechanische Werkstätte zu Schreinerei). Für solche Zweckänderungen sind auch Erweiterungen der bestehenden Gewerbeflächen um 30%, jedoch maximal 100m², möglich. Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden dabei nur zur Hälfte angerechnet. Soll die Gewerbefläche auch ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erweitert werden und übersteigt die gesamte geplante Erweiterung 100m², ist dies nur bewilligungsfähig, wenn die Erweiterung für die Fortführung des Betriebs erforderlich ist. Dieses Erfordernis ist im Baugesuch nachzuweisen.

Erneuerung und Wiederaufbau des Gebäudes

Altrechtliche Gast- und Beherbergungsbetriebe
Der Wiederaufbau richtet sich nach Art. 43 Abs. 1 bis 3 RPV. Die nach diesen Bestimmungen zulässigen Gebäudevolumen und genutzte

Flächen dürfen bei einem Abbruch wieder aufgebaut werden.

Verschiebung von Gebäudeflächen innerhalb der gleichen Geländekammer zur Erweiterung von Gast- und Beherbergungsbetrieben (Transfer) Art. 43 Abs. 5 bis 8 RPV.

Altrechtliche nicht standortgebundene Gewerbebauten, die in der gleichen Geländekammer beseitigt werden, können zu zusätzlichen Erweiterungen von Gast- und Beherbergungsbetrieben berechtigen.

Bei Beherbergungsbetrieben darf dabei die Bettenzahl nicht auf über 120 zunehmen. Bei reinen Restaurationsbetrieben darf die Sitzplatzzahl nicht auf über 100 zunehmen. Bei gemischten Betrieben können die Maximalwerte anteilmässig beansprucht werden. Mit den zusätzlichen Erweiterungen darf maximal so viel Gebäudefläche und so viel andere versiegelte Fläche geschaffen werden, wie jeweils anderweitig beseitigt wird.

Es besteht kein Anspruch auf Realisierung der zahlenmässigen Obergrenzen, zu berücksichtigen sind:

- a. die betriebliche Notwendigkeit;
- b. das Ausmass der vorgesehenen Aufwertungen; und
- c. die Verbesserungen, die durch zusätzliche kompensatorische Massnahmen erreicht werden können.

Die notwendigen Kompensationen und Aufwertungen müssen vor Baubeginn erfolgt oder sichergestellt sein.

Wiederaufbau und Erweiterungen von Gast- und Beherbergungsbetrieben müssen zurückgebaut werden bei Wegfall des Bedarfs oder des Interesses.

Andere altrechtliche Gewerbebauten

Die tiefgreifende Erneuerung, aber auch der Wiederaufbau nach einem freiwilligen Abbruch oder nach einem Elementarereignis, einer Gewerbebaute ist möglich. Die Grösse der Neubaute richtet sich dabei nach den Vorgaben von Art. 42 RPV (+30% der am 01.01.1980 bestehenden Fläche / maximal 100m²).

A9 Änderung von altrechtlichen zonenfremden Gewerbebauten

Art. 37a Raumplanungsgesetz (RPG), Art. 43 und 43a Raumplanungsverordnung (RPV)

Wohnraum in Gewerbebauten

Erweiterungen

Bestehender Wohnraum in Gewerbebauten kann zur Anpassung an das zeitgemässe Wohnen erneuert, massvoll erweitert, aber auch wiederaufgebaut werden, sofern dieser rechtmässig erstellt oder geändert worden ist. Die flächenmässigen Möglichkeiten zur Erweiterung richten sich dabei nach den Vorgaben von Art. 42 Abs. 3 RPV (+30% der am 01.07.1972 bestehenden Bruttogeschossflächen, BGF, und Nebennutzflächen, BNF). Der Wiederaufbau richtet sich nach Art. 42 Abs. 4 RPV.

Umnutzung von Gewerberäumen zu Wohnraum

Art. 37a RPG und Art. 43 RPV regeln den Umgang mit altrechtlich und rechtmässig

bestehenden Gewerbebauten ausserhalb des Baugebietes. Den Gewerbebetrieben wird damit bei Einhaltung der übrigen raumplanerischen und umwelttechnischen Vorgaben die nötige Flexibilität für Modernisierungen und Umstrukturierungen eingeräumt. Eine Umnutzung zu einer anderen Gewerbenutzung ist dabei ebenfalls möglich.

Eine vollständige Zweckänderung der Gewerberäume zur Schaffung von Wohnraum widerspricht jedoch der Absicht des Gesetzgebers. Eine solche Umnutzung führt nicht zum Erhalt des Gewerbes. Eine Umwandlung von Gewerberäumen zu Wohnraum kann deshalb nicht nach Art. 37a RPG bewilligt werden (BGE 140 II 509 vom 08.10.2014).

Hinweise:

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!

01.2026

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](#)