



Bauen ausserhalb der Bauzonen

Themenblatt A9

A9 Änderung von altrechtlichen zonenfremden Gewerbegebäuden

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

Gewerbegebäuden, 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 Gewerbegebäuden gelten Ge-
bäude und Anlagen ausserhalb des Baugebiets,
welche gewerblich genutzt werden und die vor
dem 01. Januar 1980 rechtmässig bewilligt wur-
den oder seit diesem Zeitpunkt als Folge von
Änderungen der Nutzungspläne (Zonenplan) zo-
nenwidrig geworden sind. In der Regel handelt
es sich dabei um Bauten, welche von kleinen bis
mittleren Betrieben eines lokalen Gewerbes ge-
nutzt werden.

Zu unterscheiden sind Zweckänderungen, Er-
weiterungen sowie Erneuerungen und Wieder-
aufbauten von solchen Gewerbegebäuden.

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

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 Kompensa-
tion (Transfer) richten sich nach den Vorga-
ben von Art. 43 Abs. 5 bis 8 RPV.

Andere altrechtliche Gewerbegebäuden

- 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 Gewerbebauarten

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 Ausnahmebewilligungen. Für die Erteilung der Ausnahmebewilligung 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 Gewerbebauarten sind Zweckänderungen und Erweiterungen zu Gewerbezwecken möglich. Für Gast- und Beherbergungsbetriebe sowie für die anderen altrechtlichen Gewerbebauarten 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 zu lässigen 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 Gewerbebauarten, 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:

- die betriebliche Notwendigkeit;
- das Ausmass der vorgesehenen Aufwertungen; und
- 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 Gewerbebauarten

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 Gewerbegebäuden

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

Wohnraum in Gewerbegebäuden

Erweiterungen

Bestehender Wohnraum in Gewerbegebäuden kann zur Anpassung an das zeitgemässen 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 Gewerbegebäuden 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 Umtreibe!

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](#)