

**Bewilligungen nach Artikel 24c RPG:
Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen**

An der Erarbeitung dieser Vollzugshilfe haben mitgewirkt:

Willi Metzler, Amt für Raumplanung des Kantons Thurgau

Christoph de Quervain, Bundesamt für Raumentwicklung

Andreas Rickenbach, Koordinationsstelle Baugesuche des Kantons Aargau

Anne-Marie Steiner, Bundesamt für Raumentwicklung

Friedrich Weber, Bundesamt für Raumentwicklung

Christian Wiesmann, Bau- und Raumplanungsamt des Kantons Freiburg

Inhaltsverzeichnis

1	Zweck von Artikel 24c RPG	4
2	Anwendungsbereich	5
2.1	Rechtsänderung	5
2.2	Nichtlandwirtschaftliche Nutzung	6
2.3	Bestimmungsgemässe Nutzbarkeit	6
2.4	Hauptsächliche Anwendungsfälle	7
3	Wesensgleichheit	8
3.1	Grundsatz der Wesensgleichheit	8
3.2	Referenzzustand	8
3.3	Anwendung der zahlenmässigen Grenzen von Artikel 42 Absatz 3 RPV	9
3.4	Vor der massgeblichen Rechtsänderung zulässige Nutzung als Grenze für Bewilligungen nach Artikel 24c RPG	10
3.5	Kombination von Zweckänderung und Erweiterung	11
4	Interessenabwägung	13
5	Konkurrenz zu anderen Bestimmungen	14
5.1	Artikel 16a RPG	14
5.2	Artikel 24 RPG	14
5.3	Artikel 24a RPG	15
5.4	Artikel 24b RPG	16
5.5	Artikel 24d Absatz 1 RPG	17
5.6	Artikel 24d Absatz 2 RPG und Artikel 39 Absatz 2 RPV	18
5.7	Artikel 37a RPG/Artikel 43 RPV	19
5.8	Artikel 39 Absatz 1 RPV	20
Anhang 1	Subsidiäre Definition der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF)	21
Anhang 2	Berechnungsbeispiele zu Artikel 42 Absatz 3 RPV (Ziffer 3.3)	22
	Kopiervorlage Berechnungsblatt	

1 Zweck von Artikel 24c RPG

Artikel 24c RPG bezweckt, die Einschränkung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten von Bauten und Anlagen zu mildern, die auf einem Grundstück liegen, das einer Nichtbauzone zugewiesen wurde.

2 Anwendungsbereich

Artikel 24c RPG kommt gemäss Absatz 1 dieser Bestimmung sowie Artikel 41 RPV nur auf Bauten und Anlagen (nachfolgend: Bauten) zur Anwendung, die:

- ausserhalb der Bauzonen liegen;
- rechtmässig erstellt oder geändert¹ wurden;
- eine Rechtsänderung erfahren haben, im Rahmen derer sie neu einer Nichtbauzone zugewiesen wurden;
- infolge dieser Rechtsänderung zonenwidrig geworden sind, da sie nicht landwirtschaftlich genutzt waren; und
- noch bestimmungsgemäss nutzbar sind.

Der Wiederaufbau setzt zudem voraus, dass an der Nutzung der Baute ein ununterbrochenes Interesse besteht (Art. 42 Abs. 4 RPV).

2.1 Rechtsänderung

Folgende Änderungen von Erlassen oder Plänen führen zur Anwendbarkeit von Artikel 24c RPG und sind im Folgenden mit dem Begriff «massgebliche Rechtsänderung» gemeint:

- In aller Regel handelt es sich um das Inkrafttreten des ersten Gewässerschutzgesetzes *am 1. Juli 1972*, als erstmals eine strenge Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet eingeführt wurde.
- In Gebieten, die sich *nach dem 1. Juli 1972* noch in einer Bauzone² befanden, liegt die massgebliche Rechtsänderung entweder in der Zuweisung zu einer Nichtbauzone im Rahmen der Nutzungsplanung oder im unbenutzten Ablauf der Frist nach Artikel 35 Absatz 1 Buchstabe b RPG am 1. Januar 1988³.

1 Unbewilligte Änderungen hindern die Anwendbarkeit von Artikel 24c RPG dann nicht, wenn sie rückgängig gemacht oder nachträglich bewilligt werden können.

2 Bei fehlender Bauzonenausscheidung ist entscheidend, ob die Gebiete im Perimeter des Generellen Kanalisationsprojekts bzw. innerhalb des engeren Baugebietes lagen (Art. 27 und 28 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972; AS 1972 967).

Das Aufheben oder Ändern von projektbezogenen Nutzungsplänen ausserhalb der Bauzone (Strassenpläne; Spezialzonen für Gewächshäuser, Sportanlagen, usw.) stellt zwar auch eine Rechtsänderung dar, schränkt aber höchstens in Ausnahmefällen die Entwicklungsmöglichkeiten ein.

3 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Artikel 35 Absatz 1 Buchstabe b und Artikel 36 Absatz 3 RPG verlor in jenen Gemeinden, welche bis am 31.12.1987 nicht über eine Nutzungsplanung verfügten, welche den Anforderungen des RPG entsprach, der bisherige Zonenplan seine Gültigkeit bezüglich Abgrenzung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet: ab dem 1.1.1988 galt in jenen Gemeinden nur noch das weitgehend überbaute Gebiet als Bauzone. Bauten, die später in Unkenntnis dieser Regelung in den davon betroffenen Gebieten erstellt wurden, waren in der Regel formell und materiell rechtswidrig, da sie ohne Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Artikel 24 RPG und zumeist ohne Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde erstellt wurden und weder zonenkonform noch standortgebunden waren. Die spätere Zuweisung zu einer bundesrechtskonformen Bauzone konnte diesen Mangel heilen. Probleme ergeben sich in jenen Gebieten, in denen die betreffenden Grundstücke später der Nichtbauzone zugewiesen wurden. Während die Beseitigung dieser Bauten in der Regel auf Grund des Gutgläubenschutzes nicht verlangt werden müssen, bleibt für eine Anwendung von Artikel 24c RPG kein Spielraum. Sie scheitert nicht nur an der fehlenden nachträglichen Rechtsänderung, sondern auch an der Rechtswidrigkeit der ursprünglichen Baute.

- In Kantonen bzw. Gemeinden, die bereits *vor dem 1. Juli 1972* eine konsequente Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet kannten, kann die massgebliche Rechtsänderung in der Inkraftsetzung der *kantonalen Bestimmungen* bzw. der Zuweisung zu einer Nichtbauzone im Sinne dieser kantonalen Regelung liegen.

2.2 Nichtlandwirtschaftliche Nutzung

Der Hintergrund dieses Kriteriums ist ausführlich dargelegt in den *Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung* in «Bundesamt für Raumentwicklung (2000/01): Neues Raumplanungsrecht. Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug. Bern» (nachfolgend: Erläuterungen), S. 42 f.

Bei der Beantwortung der Frage, ob ehemals landwirtschaftliche Gebäude im Zeitpunkt der massgeblichen Rechtsänderung nichtlandwirtschaftlich genutzt wurden, ist Folgendes zu beachten:

- Wurde die landwirtschaftliche Nutzung vor der massgeblichen Rechtsänderung aufgegeben, ohne durch eine neue Nutzung ersetzt zu werden, so wurde die Baute mit der Rechtsänderung zwar zonenfremd. Die Anwendung von Artikel 24c RPG scheidet jedoch daran, dass jede Einführung einer neuen Nutzung eine vollständige Zweckänderung darstellen würde, die nach Artikel 24c RPG unzulässig ist; möglich bleiben insbesondere Bewilligungen nach Artikel 24a RPG (s. Ziffer 5.3).
- Wohnungen, die im Zeitpunkt der massgeblichen Rechtsänderung von Nichtlandwirten bewohnt waren, für die aber grundsätzlich noch landwirtschaftlicher Bedarf bestand (Stöckli nach dem Tod der abtretenden Generation, bevor die nächste Generation dort einzieht), erfüllen das Kriterium der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ebenfalls nicht.

2.3 Bestimmungsgemässe Nutzbarkeit

Dieses Kriterium war bereits für den Wiederaufbau nach Artikel 24 Absatz 2 aRPG⁴ Bewilligungsvoraussetzung (BGE vom 9.3.1993, 1A.173/1992, E. 3d). Das Bundesgericht hat sich zu diesem Kriterium wie folgt geäussert (a. a. O. E. 4a):

«Damit ein Wohnhaus bestimmungsgemäss nutzbar sei, verlangt das Verwaltungsgericht, dass 'die tragenden Konstruktionen, Fussböden und Dach mehrheitlich intakt, Fenster und Türen vorhanden, Kucheneinrichtungen, wenn auch äusserst einfach, und Kaminanlage betriebstüchtig, zumindest aber sanierungswürdig' seien, 'mit andern Worten ... die Baute – gemessen an ihrer Zwecksetzung – noch betriebstüchtig' sei.

Es erscheint fraglich, ob für eine betriebstüchtige Wohnbaute tatsächlich nur gerade die erwähnten elementarsten Bauteile erforderlich sind. Das Verwaltungsgericht mag die Anforderungen mit Blick auf Berggebiete formuliert haben, wo die Landwirte unter kargen Bedingungen wechselnde zeitweilige Unterkünfte auf verschiedener Höhe benützen. Jedenfalls müssen auch in solchen Verhältnissen intakte 'tragende' Konstruktionen in einem weiten Sinne verstanden werden, wenn von bestimmungsgemäss nutzbarem Wohnraum gesprochen werden soll.»

⁴ Mit aRPG wird nachfolgend das alte Raumplanungsgesetz bezeichnet, also die Fassung, die bis am 31. August 2000 in Kraft war.

Im BGE vom 24.1.1994 (1A.76/1993), E. 4b, hat das Bundesgericht zum gleichen Thema ausgeführt:

«Die vorhandenen Fotografien zeigen den stark verwahrlosten Zustand der Gebäude. Angaben in den Berichten zeigen den schlechten technischen Zustand auf. Zum Teil sind die Fussböden durchgebrochen. Die innere Tragkonstruktion ist in beträchtlichem Umfang zerstört. Die Aussenwände weisen erhebliche Beschädigungen auf. Anbauten sind zum Teil eingefallen. Sanitäre Anlagen, Heizungsinstallationen und Kücheneinrichtungen fehlen. Die Gebäulichkeiten befinden sich in einem Zustand, der ihre bestimmungsgemässe Nutzung offensichtlich nicht mehr zulässt.»

2.4 Hauptsächliche Anwendungsfälle

Artikel 24c RPG ist hauptsächlich anwendbar auf:

- landwirtschaftliche Wohnbauten, die vor der massgeblichen Rechtsänderung rechtmässig zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken umgenutzt wurden;
- nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten, die vor der massgeblichen Rechtsänderung rechtmässig erstellt und später nicht rechtswidrig geändert worden sind;
- landwirtschaftliche Ökonomiebauten, die vor der massgeblichen Rechtsänderung rechtmässig zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken umgenutzt wurden;
- nach Spezialrecht bewilligte bzw. bewilligungsfrei zulässige Bauten (Bauten für Militär, Eisenbahnen etc.), die vor der massgeblichen Rechtsänderung erstellt wurden und in diesem Zeitpunkt noch ihrer Zweckbestimmung entsprechend genutzt wurden⁵;
- Erneuerung und Wiederaufbau von Gewerbebauten, die vor der massgeblichen Rechtsänderung rechtmässig erstellt wurden⁶;
- andere Arten von Bauten, die vor der massgeblichen Rechtsänderung rechtmässig erstellt wurden (Schützenhäuser, Schulhäuser, Sakralbauten, Hornusserhütten, Pfadiheime, freistehende Garagen, usw.).

5 Die Umnutzungsmöglichkeiten (nur teilweise Zweckänderung zulässig) sind allerdings gering (siehe dazu weiter unten Ziffern 3.1 und 3.5 sowie Erläuterungen zur RPV, S. 44 Absatz 2).

6 Zweckänderungen und Erweiterungen zonenwidriger Gewerbebauten werden in Artikel 37a RPG und Artikel 43 RPV geregelt (vgl. dazu auch Ziffer 5.7).

3 Wesensgleichheit

3.1 Grundsatz der Wesensgleichheit

Der Gesetzgeber hat mit der Überführung von Artikel 24 Absatz 2 aRPG in Artikel 24c RPG keine substantiellen Änderungen an der bisherigen Regelung vornehmen wollen. Eine Baute kann auch nach Artikel 24c RPG höchstens so weit geändert werden, als die Identität gegenüber dem Referenzzustand im Wesentlichen gewahrt bleibt (was kurz mit «Wesensgleichheit» bezeichnet wird). Diese Identität knüpft an der Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Artikel 24 Absatz 2 aRPG an⁷ und hat verschiedenste Merkmale, wie sie auch in Ziffer 2.4.4 Absatz 4 der Erläuterungen zur RPV erwähnt sind. In Betracht zu ziehen sind demnach insbesondere Vergrößerungen der Nutzfläche, Volumenveränderungen, innerhalb des Gebäudevolumens vorgenommene Nutzungsänderungen und Umbauten, Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes, Erweiterungen der Erschliessung, aber auch Komfortsteigerungen und die Umbaukosten gemessen am Wert des Gebäudes als solchem.

Zu vergleichen ist grundsätzlich das Gebäude als Ganzes; zusammengebaute Gebäude und solche mit einer gemischten Nutzung sind daher als Einheit zu beurteilen. In speziellen Fällen sind jedoch auch neu erstellte, eigenständige Bauten an das Erweiterungspotential einer bestehenden Baute anzurechnen, so in den Fällen der Erweiterung ohne körperlichen Zusammenhang (vgl. Ziffer 3.3.2, vierter Punkt, sowie Anhang 2, Beispiel 4) oder in den Fällen von Ziffer 5.2.1 Absatz 3 (S. 15 oben).

3.2 Referenzzustand

Referenzzustand ist grundsätzlich der Zustand zu jener Zeit, als die massgebliche Rechtsänderung stattgefunden hat.

Nutzungen, die seit der massgeblichen Rechtsänderung aufgegeben wurden, sind nicht mehr zu berücksichtigen.

Beispiele

An einem 1981 einer Nichtbauzone zugewiesenen Einfamilienhaus wurde 1983 der angebaute Gartenschopf abgerissen. An seiner Stelle wurden Gartenbeete angelegt. Referenzzustand ist die Nutzung 1981, jedoch ohne Berücksichtigung des Gartenschopfs.

Eine 1927 rechtmässig errichtete Jagdhütte dient seit 1978 als Schafstall und liegt ausserhalb der Bauzone. Referenzzustand ist die Nutzung als Schafstall, nicht die Nutzung als Jagdhütte.

⁷ S. beispielsweise BGE 112 Ib 94, E. 3 S. 97; BGE 113 Ib 314, E. 3a S. 317.

3.3 Anwendung der zahlenmässigen Grenzen von Artikel 42 Absatz 3 RPV

3.3.1 Grundsatz

- Die anrechenbare Bruttogeschossfläche (*aBGF*)⁸ darf gegenüber 1.7.1972⁹:
 - um nicht mehr als 30% (innerhalb des bestehenden Gebäudes sind neue Flächen nur halb anzurechnen) und
 - um nicht mehr als 100 m² (Flächen auch innerhalb des bestehenden Gebäudes sind voll anzurechnen) zunehmen; und
- *aBGF und Nebenflächen zusammen* dürfen gegenüber 1.7.1972⁹ um:
 - nicht mehr als 30% (innerhalb des bestehenden Gebäudes sind neue Flächen nur halb anzurechnen) und
 - um nicht mehr als 100 m² (Flächen auch innerhalb des bestehenden Gebäudes sind voll anzurechnen) zunehmen.

3.3.2 Einzelfragen

- *Neu zu erstellende* Nutzflächen müssen entweder der aBGF oder den Nebenflächen zugerechnet werden, selbst dann, wenn sie nach Angaben des Gesuchstellers ungenutzt bleiben sollten. Vorbehalten bleiben die nicht nutzbaren Flächen (gemäss Anhang 1: Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter).
- Es gilt die *Vermutung*, dass *bestehende Nebenräume*, die mit der zonenfremd genutzten Wohnung baulich und funktional in enger Verbindung stehen (in ursprünglich landwirtschaftlichen Gebäuden z. B. Keller- und von der Wohnung her erschlossene Estrichräume; Garagen; Heizungs- und Brennstoffräume), ebenfalls zonenfremd genutzt wurden und damit den bestehenden Nebenflächen zuzurechnen sind, die *anderen Räume* (insbesondere der landwirtschaftliche Ökonomieteil) jedoch nicht (nachfolgend: nicht systematisch zonenwidrig genutzte Flächen). Der Nachweis des Gegenteils ist möglich, setzt jedoch voraus, dass für den Zeitpunkt der massgeblichen Rechtsänderung eine konstante systematische und intensive zonenfremde Nutzung belegt werden kann.
- Die Nutzung des Ökonomieteils für das Abstellen eigener Autos oder Velos, das Unterbringen eigener Tiere sowie das private Lagern von Mobiliar kann unter folgenden Voraussetzungen *über die Grenzen von Artikel 42 Absatz 3 RPV hinaus* erfolgen¹⁰:
 - die Voraussetzungen von Artikel 24a RPG sind einzuhalten (insbesondere: keine baulichen Änderungen; bei veränderten Verhältnissen ist neu zu verfügen);
 - es wurden und werden keine Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens vorgenommen (insbesondere sind allfällige Erweiterungen des Wohnteils im bestehenden Gebäudevolumen erfolgt).
- Bewilligungspflichtige Änderungen der *Umgebung* (z. B. Erstellung von Parkplätzen) sind in der Regel als eigenständige Bauvorhaben zu behandeln, wenn sie nicht einen *körperlichen Zusammenhang* mit der bestehenden Baute haben (vgl. Anhang 2, Beispiel 4).

⁸ Zur Definition der aBGF siehe Ziffer 3.3.2 Punkt 7.

⁹ Bzw. einem allenfalls davon abweichenden Zeitpunkt der massgeblichen Rechtsänderung; s. dazu auch Ziffer 2.1.

¹⁰ S. Anhang 2, Beispiel 5.

- Die rechnerischen Grenzen von Artikel 42 Absatz 3 Buchstaben a und b RPV basieren auf der Annahme, dass die Änderung gegenüber dem massgeblichen Vergleichszustand vorwiegend in der Erweiterung besteht. Werden weitere, unter dem Aspekt der Wesensgleichheit massgebliche Aspekte der Identität¹¹ verändert, so ist das Mass der zulässigen Erweiterung angemessen zu reduzieren¹².
- Neu geschaffene, *offene Bauteile* (z. B. Balkon, offener Aoutenstand, angebauter Sitzplatz usw.) werden zwar in den Flächenvergleich nach Artikel 42 Absatz 3 Buchstaben a und b RPV nicht fix einberechnet, dürfen aber die Identität der Baute nicht massgeblich verändern und können im Sinne des vorhergehenden Punktes berücksichtigt werden (s. Anhang 2, Beispiele 3a und 3b).
- Bestehende kantonale Regelungen zur aBGF-Definition können zur Anwendung kommen, soweit sie sich im Grundsatz an die ORL-Norm 514 420¹³ anlehnen. Ansonsten gilt die Definition gemäss Anhang 1.

3.4 Vor der massgeblichen Rechtsänderung zulässige Nutzung als Grenze für Bewilligungen nach Artikel 24c RPG

Das Ziel von Artikel 24c RPG besteht – wie in Ziffer 1 ausgeführt – darin, die Einschränkung der baulichen Entwicklungsmöglichkeit von Bauten zu mildern, die auf einem Grundstück liegen, das einer Nichtbauzone zugewiesen wurde. Daher ist gestützt auf diese Bestimmung nicht mehr zu bewilligen, als vor der massgeblichen Rechtsänderung zulässig gewesen wäre¹⁴.

Beispiel

Ein Einfamilienhaus mit 200 m² aBGF wurde 1978 – auf einer Parzelle von 800 m² – in einer zweigeschossigen Wohnzone erbaut. Die Ausnützungsziffer betrug 0.3. Im Jahre 1986 wurde die Parzelle der Landwirtschaftszone zugewiesen. Artikel 42 Absatz 3 RPV würde nun eine Erweiterung um 60 m² zulassen (30% von 200 m²). Da bereits vor der Auszonung die zulässige aBGF auf 240 m² beschränkt war (0.3 x 800 m²) und das Haus bereits 200 m² aBGF umfasst, betrug das Erweiterungspotential in der Bauzone nur 40 m² aBGF. Auf Grund der hier erläuterten Einschränkung, wonach die Auszonung von einer Bauzone in eine Nichtbauzone nicht grosszügigere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten schaffen soll, darf in diesem Fall auch gestützt auf Artikel 24c RPG die aBGF nur um 40 m² erweitert werden. Die restlichen 20 m² dürfen jedoch in Form von Nebenräumen erstellt werden, beispielsweise in Form eines angebauten Veloschopfs.

11 S. dazu Ziffer 3.1.

12 S. dazu die Fälle in Ziffer 3.5.3, wo sowohl Erweiterungen als auch die mit Abbruch und Wiederaufbau verbundenen Änderungen der Identität das Mass des Zulässigen bereits sprengen würden.

13 Wenn sie sich an den Normentwurf «Ausnützungsziffer» des Vereins «Normen für die Raumplanung», Stand 12.12.2000, anlehnen, so wird diese Voraussetzung als erfüllt anzusehen sein.

14 Vgl. dazu Erläuterungen S. 44 unten.

3.5 Kombination von Zweckänderung und Erweiterung

Zweckänderungen verändern die Identität einer Baute stets in mehr oder weniger grossem Ausmass. Je bedeutender die Zweckänderung ist, desto eher ist die Grenze des nach Artikel 24c RPG Zulässigen erreicht.

Um den Vollzug zu vereinfachen, können grob folgende Gruppen von Zweckänderungen gebildet werden:

- Vollständige Zweckänderungen sind Zweckänderungen, welche den Rahmen von Artikel 24c RPG sprengen, da sie zu einem grundsätzlich anderen Nutzungscharakter führen, erhebliche bauliche Massnahmen bedingen (Änderungen der tragenden Bausstrukturen, Veränderungen des Erscheinungsbildes) oder zu einer starken Zunahme des Verkehrsaufkommens beitragen (Belastungsdauer, Belastungsspitzen; Umfang der resultierenden Emissionen)¹⁵.

Bauten, die bereits früher gegenüber dem Referenzzustand eine vollständige Zweckänderung erfahren haben, sind ebenfalls keiner Bewilligung nach Artikel 24c RPG mehr zugänglich.

- Zweckänderungen von untergeordneter Bedeutung sind bei der Erteilung einer Bewilligung nach Artikel 24c RPG zwar in dem in Ziffer 3.3.2 Punkt 5 dargelegten Sinn zu berücksichtigen, schliessen jedoch eine Erweiterung nicht grundsätzlich aus (Anwendungsbeispiele siehe Ziffer 3.5.2).

- Gewisse Zweckänderungen stellen Grenzfälle dar. Ihre Bewilligung gestützt auf Artikel 24c RPG ist zwar nicht geradezu ausgeschlossen, setzt jedoch voraus, dass keine anderen Merkmale der Identität im Sinne von Ziffer 3.1 verändert werden¹⁶.

Da der Abbruch und Wiederaufbau stets gewisse derartige Merkmale verändert, ist er bei dieser Kategorie von Zweckänderungen ausgeschlossen. Ein Wiederaufbau nach Zerstörung durch höhere Gewalt erscheint jedoch dann noch als zulässig, wenn dabei der zerstörte Zustand unverändert rekonstruiert wird, die Änderung gegenüber dem massgeblichen Vergleichszustand somit nur in der Zweckänderung besteht.

15 Vgl. dazu Ziffer 3.1; Anwendungsbeispiele siehe Ziffer 3.5.1.

16 In diese Kategorie fallen insbesondere Zweckänderungen, bei denen sich zwar die neue Nutzung funktional erheblich von der ursprünglichen Nutzung unterscheidet, die Art sowie die Auswirkungen der beiden Nutzungen jedoch grosse Ähnlichkeiten aufweisen. Anwendungsbeispiele siehe Ziffer 3.5.3.

3.5.1 Beispiele vollständiger Zweckänderungen

Als nach Artikel 24c RPG unzulässige, vollständige Zweckänderungen gelten beispielsweise:

Unbewohnte Gebäude	→	Wohnen
Materiallager	→	Produktionsbetrieb (Handwerk, Gewerbe, Industrie)
Wohnen	→	Handwerk, Gewerbe, Industrie
Wohnen	→	Restaurant
Restaurant	→	Handwerk, Gewerbe, Industrie
Schule	→	Handwerk, Gewerbe, Industrie
Schule	→	Hotel oder Restaurant
Schützenhaus	→	Handwerk, Gewerbe, Industrie
Schützenhaus	→	Restaurant oder Festlokal
Militärisches Materiallager	→	Produktionsbetrieb (Handwerk, Gewerbe, Industrie)

3.5.2 Beispiele von Zweckänderungen, welche eine Erweiterung nicht ausschliessen

Neben einer Vielzahl untergeordneter Zweckänderungen schliessen auch folgende Zweckänderungen eine Erweiterung nach Artikel 24c RPG nicht generell aus:

Spital oder Sanatorium	→	Hotel
Militärisches Materiallager	→	Materiallager für öffentliche Dienste wie Feuerwehr, Strassenunterhaltungsdienst oder Ähnliches
Schule	→	Ferienlager

3.5.3 Beispiele von Zweckänderungen, welche das Höchstmass zulässiger Veränderung ausschöpfen

Folgende Zweckänderungen schöpfen – bei gleichbleibender Nutzungsintensität – das Mass der insgesamt nach Artikel 24c RPG zulässigen Veränderungen aus, so dass keine Erweiterung damit verbunden werden darf:

Schützenhaus	→	Materiallager für öffentliche Dienste wie Feuerwehr, Strassenunterhaltungsdienst oder Ähnliches
Militärisches Materiallager	→	Zivile, extensive Lagernutzung (beispielsweise Möbellager, Überwintern von Fahrzeugen)
Schützenhaus	→	Hornusserhütte (nicht für Festivitäten ausserhalb des Spielbetriebs)
Schützenhaus	→	Pfadiheim (nicht für Festivitäten ausserhalb des Pfadibetriebs)
Schule	→	Wohnen
Militärische Unterkunft	→	Ferienlager
Eisenbahnschuppen	→	Materiallager für öffentliche Dienste wie Feuerwehr, Strassenunterhaltungsdienst oder Ähnliches

Abbruch und Wiederaufbau ist bei diesen Zweckänderungen ausgeschlossen.

4 Interessenabwägung

Selbst wenn die Identität der Baute – verglichen mit dem Referenzzustand – gewahrt wird, kann eine Bewilligung nach Artikel 24c RPG an der Unvereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung scheitern. Diesbezüglich hat sich gegenüber Artikel 24 Absatz 2 aRPG nichts geändert.

5 Konkurrenz zu anderen Bestimmungen

5.1 Artikel 16a RPG

5.1.1 Zuerst Bewilligung nach Artikel 16a RPG bzw. Artikel 16 aRPG¹⁷, später nach Artikel 24c RPG?

Landwirtschaftliche Bauten, die nach der massgeblichen Rechtsänderung erstellt wurden, fallen nicht in den Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG.

Der *Unterhalt*¹⁸ bleibt – gestützt auf die verfassungsmässige Bestandesgarantie – auch bei nach Artikel 16a RPG rechtmässig bewilligten Bauten gewährleistet.

5.1.2 Zuerst Bewilligung nach Artikel 24c RPG, später nach Artikel 16a RPG?

Artikel 16a RPG kommt nur auf landwirtschaftliche, Artikel 24c RPG nur auf nicht-landwirtschaftliche Bauten zur Anwendung. Daher sollte sich das Problem der Kumulation von Bewilligungen in der Regel nicht stellen. Sollte einem Landwirtschaftsbetrieb fälschlicherweise eine Erweiterung nach Artikel 24c RPG (Art. 24 Abs. 2 aRPG) bewilligt worden sein, so ist später auftauchender Bedarf an landwirtschaftlichem Raum primär innerhalb bestehender Gebäude abzudecken. Nach Artikel 16a RPG kann daher erst neuer Raum bewilligt werden, wenn der nach Artikel 24c RPG bewilligte Raum landwirtschaftlichen Zwecken zugeführt wurde.

5.2 Artikel 24 RPG

5.2.1 Zuerst Bewilligung nach Artikel 24 RPG¹⁹, später nach Artikel 24c RPG?

Wurde die ursprüngliche Baute *nach der massgeblichen Rechtsänderung errichtet*²⁰, so fällt sie nicht in den Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG.

Wurde sie vorher errichtet und seither *als standortgebunden erweitert*, so kommt Artikel 24c RPG grundsätzlich nicht zur Anwendung; Erweiterungen sind nach Artikel 24 RPG zu beurteilen. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die erste Erweiterung auch gestützt auf Artikel 24c RPG (bzw. Art. 24 Abs. 2 aRPG) hätte bewilligt werden können, ohne das «Erweiterungskontingent» von Artikel 24c RPG auszuschöpfen; der Rest dieses «Kontingents» kann allenfalls noch ausgeschöpft werden.

17 Der Zufall will es, dass die Bezeichnungen für die alte Bestimmung (Art. 16 aRPG) und für die neue (Art. 16a RPG) sich verwirrend ähnlich präsentieren.

18 Als Unterhalt gelten diejenigen baulichen Massnahmen, welche der angemessenen Erhaltung von Altbauten dienen (MARTIN PFISTERER, Die Anwendung neuer Bauvorschriften auf bestehende Bauten und Anlagen, Diessenhofen 1979, Seite 81). Nicht zum Unterhalt zählen Massnahmen, die darauf abzielen, Bauwerke über die Verfallzeit ordnungsgemäss unterhaltener Substanz hinaus am Leben zu erhalten (EJPD/BRP, Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Bern 1981, Rz. 31 zu Art. 24), oder die sogar Komfortsteigerungen bewirken.

Ist nach einer teilweisen Zerstörung durch höhere Gewalt die erhalten gebliebene Bausubstanz noch von erheblichem Wert und kann dieser Wert nur durch Erneuerungs- und Wiederaufbaumassnahmen erhalten werden, so sind derartige Massnahmen zulässig, wenn sie auf Grund einer umfassenden Interessenabwägung als geboten erscheinen.

19 Gleiches gilt für Bewilligungen, die zwischen 1972 und 1979 nach Artikel 20 des Gewässerschutzgesetzes vom 8. Oktober 1971 (AS 1972 950) erteilt wurden.

20 Genau genommen dürfte wohl der Baubeginn massgebend sein.

Wird eine vor der massgeblichen Rechtsänderung errichtete, standortgebundene Baute aus Kapazitätsgründen durch einen Neubau ergänzt, so kann die alte Baute nicht anschliessend gestützt auf Artikel 24c RPG erweitert werden (vgl. Erläuterungen zur RPV, S. 44 Abs. 3).

Der *Unterhalt*²¹ bleibt – gestützt auf die verfassungsmässige Bestandesgarantie – auch bei nach Artikel 24 RPG rechtmässig bewilligten Bauten gewährleistet.

5.2.2 Zuerst Bewilligung nach Artikel 24c RPG, später nach Artikel 24 RPG?

Eine nach Artikel 24c erweiterte, standortgebundene Baute kann gestützt auf Artikel 24 RPG erst dann zusätzlich erweitert werden, wenn der vorhandene Raum – inkl. der nach Artikel 24c RPG realisierten Erweiterung – die Bedürfnisse nicht mehr abzudecken vermag.

5.3 Artikel 24a RPG

Ausnahmebewilligungen nach Artikel 24a RPG stellen einen Spezialfall dar, da sie von Gesetzes wegen unter dem Vorbehalt veränderter Verhältnisse erteilt werden. Zudem sind gestützt auf Artikel 24a RPG bewilligte Zweckänderungen – wegen fehlender baulicher Änderungen – jederzeit problemlos rückgängig zu machen. Damit soll rechtlich ein Zustand geduldet werden, wie er sich sonst ohnehin einstellen würde: vorhandene Bauten werden für irgend einen aktuellen Bedarf genutzt, was geduldet wird, solange diese Nutzung niemanden stört und sich damit auch keine neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt ergeben. Sobald die Umnutzung störend in Erscheinung tritt, ist die Störung zu beseitigen und notfalls die Umnutzung vollständig rückgängig zu machen.

Dieses an sich sinnvolle Ziel hat jedoch auch seine Nachteile: Umnutzungen nach Artikel 24a RPG generell für alle Bauten zuzulassen, würde es illusorisch machen, Bewilligungen an einen bestimmten Nutzungszweck zu binden. Es könnte nicht verhindert werden, dass landwirtschaftliche oder standortgebundene Bauten sofort nach ihrer Errichtung anderen Zwecken zugeführt würden. Die Verlockung, sich tendenziell zu grosse Bauten bewilligen zu lassen, würde erheblich zunehmen.

Es liegt ein gewisser Widerspruch darin, einerseits Bewilligungen in vielen Fällen von einem ganz spezifischen Zweck der Baute abhängig zu machen (Art. 16a, 24, 24b, 24c RPG), und andererseits unter wenig griffigen Voraussetzungen Zweckänderungen selbst bei neu erstellten oder geänderten Bauten vorzusehen. Die Rechtsanwendung wird sich hier an eine sachgerechte Praxis heran tasten müssen, die etwa in folgende Richtung gehen könnte:

- Bereits bei der Erteilung der Baubewilligung ist der Entscheid zu fällen, was bei Wegfall des ursprünglichen Bedarfs zu geschehen hat. Soll die Baute dannzumal beseitigt werden, so ist bereits die Baubewilligung mit einer auflösenden Bedingung zu versehen («Die Bewilligung fällt dahin und die Baute ist zu beseitigen, wenn Vorbehal-

21 S. Fussnote 18.

ten bleiben Zweckänderungen, die gestützt auf Art. 16a oder Art. 24 RPG bewilligt werden können»). Die Bauherrschaft kann so noch vor Baubeginn abschätzen, ob sie in der Lage sein wird, diese Baute zu amortisieren.

- Als Auflage zur Baubewilligung wird eine Frist festgelegt, während der die Umnutzung nach Artikel 24a RPG in jedem Fall unzulässig ist.
- Denkbar ist, dass auch ohne derartige Auflagen Rechtsmissbrauch vermutet wird, wenn innert beispielsweise fünf Jahren nach der Erteilung einer Bewilligung, die von der im Baugesuch geltend gemachten Nutzung abhing, um eine Zweckänderung nach Artikel 24a RPG nachgesucht wird.
- Der Begriff der baulichen Massnahmen ist weit auszulegen. Es sind darunter alle Arbeiten an der Baute zu verstehen, welche im Hinblick auf die neue Nutzung ausgeführt werden (und damit der Bewilligungspflicht gemäss Artikel 22 Absatz 1 RPG unterstehen). Insbesondere dürfen keine Investitionen vorgenommen werden, die einem Widerruf der Bewilligung bei veränderten Verhältnissen (Art. 24a Abs. 2 RPG) faktisch hinderlich sein könnten²².

5.3.1 Zuerst Bewilligung nach Artikel 24a RPG, später nach Artikel 24c RPG?

Soll eine nach Artikel 24a RPG umgenutzte Baute gestützt auf Artikel 24c RPG baulich verändert werden, so fällt die Bewilligungsvoraussetzung des Einleitungssatzes von Artikel 24a Absatz 1 RPG (keine baulichen Massnahmen) dahin, weshalb gestützt auf Artikel 24a Absatz 2 RPG die Umnutzungsbewilligung zu widerrufen ist. Die Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens ist anschliessend so zu beurteilen, wie wenn nie eine Zweckänderung stattgefunden hätte. Dabei ist gemäss Ziffer 5.3.2 vorzugehen.

Der *Unterhalt*²³ bleibt – gestützt auf die verfassungsmässige Bestandesgarantie – auch bei Bauten gewährleistet, die nach Artikel 24a RPG umgenutzt worden sind.

5.3.2 Zuerst Bewilligung nach Artikel 24c RPG, später nach Artikel 24a RPG?

Zeichnet sich bereits bei der Erteilung einer Bewilligung nach Artikel 24c RPG ab, dass die entsprechenden baulichen Änderungen im Hinblick auf eine spätere Zweckänderung erfolgen, so ist ein Zweckänderungsverbot – 10 Jahre dürften in der Regel eine angemessene Dauer sein – zu verfügen.

5.4 Artikel 24b RPG

Konkurrenzprobleme mit Artikel 24b RPG werden selten auftreten, da dieser Artikel ein landwirtschaftliches Gewerbe voraussetzt und Artikel 24c RPG nur auf Bauten, die zum Zeitpunkt der massgeblichen Rechtsänderung nicht (mehr) landwirtschaftlich genutzt wurden, anwendbar ist.

²² Zur Abgrenzung könnte es sachgerecht sein, Parallelen zu der vergleichbaren Sachlage in Artikel 260a OR zu ziehen und als bauliche Massnahme im Sinne von Artikel 24a Absatz 1 RPG alle Arbeiten anzusehen, für die ein Mieter nach Artikel 260a Absatz 1 OR die schriftliche Zustimmung des Vermieters benötigen würde.

²³ S. Fussnote 18.

5.4.1 Zuerst Bewilligung nach Artikel 24b RPG, später nach Artikel 24c RPG?

Da in der Regel bereits die Einrichtung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs die Identität der Baute im Sinn von Artikel 24c RPG sprengt, ist die spätere Anwendbarkeit dieser Bestimmung ausgeschlossen.

Der *Unterhalt*²⁴ bleibt – gestützt auf die verfassungsmässige Bestandesgarantie – auch bei Bauten gewährleistet, die nach Artikel 24b RPG umgenutzt worden sind.

5.4.2 Zuerst Bewilligung nach Artikel 24c RPG, später nach Artikel 24b RPG?

Probleme könnten sich theoretisch ergeben, wenn Bauvolumen, das im Rahmen einer Erweiterung nach Artikel 24c RPG geschaffen wurde, als bestehend im Sinn von Artikel 24b RPG beansprucht wird. Sollte der seltene Fall eintreten, dass ein sich für die Umnutzung nach Artikel 24b RPG eignendes Gebäude nach Artikel 24c RPG erweitert werden kann, so ist in der Bewilligung darauf hinzuweisen, dass die spätere Errichtung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs nach Artikel 24b RPG nur zulässig ist, wenn die nach Artikel 24c RPG bewilligte Erweiterung rückgängig gemacht wird. Um nachträglichen Diskussionen vorzubeugen, ist diese Beschränkung im Grundbuch anzumerken (Art. 44 Abs. 2 RPV).

Nach Artikel 24 Absatz 2 aRPG bewilligte Erweiterungen stehen einer Bewilligung nach Artikel 24b RPG nicht entgegen²⁵.

5.5 Artikel 24d Absatz 1 RPG

Die Anwendungsbereiche von Artikel 24c und Artikel 24d Absatz 1 RPG schliessen sich gegenseitig aus: die eine Bestimmung setzt eine nichtlandwirtschaftliche, die andere eine landwirtschaftliche Nutzung voraus. Konkurrenzprobleme sind selten und allenfalls denkbar, wenn ein und dasselbe Gebäude²⁶ zu einem Teil eine landwirtschaftliche Wohnnutzung und zum anderen Teil eine – bereits vor der massgeblichen Rechtsänderung bestehende – nichtlandwirtschaftliche Nutzung enthält.

5.5.1 Zuerst Bewilligung nach Artikel 24d Absatz 1 RPG, später nach Artikel 24c RPG?

Mit der Erteilung einer Bewilligung nach Artikel 24d Absatz 1 RPG ist das Mass der Änderungen, die nach Artikel 24c RPG zulässig wären, ausgeschöpft oder überschritten, weshalb Artikel 24c RPG auch für den nichtlandwirtschaftlich genutzten Teil der oben in Ziffer 5.5 umschriebenen Baute nicht zur Anwendung kommen kann. Die Frage, ob weitere bauliche Änderungen oder eine Erweiterung der zonenfremden Nut-

24 S. Fussnote 18.

25 Bei der Erteilung und Ausübung einer Bewilligung nach Artikel 24 Absatz 2 aRPG war noch nicht klar, dass diese der Erteilung einer Bewilligung zur Zweckänderung später entgegenstehen könnte. Den Rückbau zu verlangen, um die Zweckänderung bewilligen zu können, erscheint daher in dieser Situation als besonders hart. Nach neuem Recht hingegen kann und soll sich ein Gesuchsteller oder eine Gesuchstellerin entscheiden, von welcher der sich gegenseitig ausschliessenden Veränderungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden soll: von der Erweiterung oder von der Zweckänderung. Auf diesem Entscheid sind die Betroffenen zu behaften.

26 Vgl. Ziffer 3.1 Absatz 2.

zung zulässig sind, beantwortet sich nach Artikel 24d Absatz 1 RPG, allenfalls nach Artikel 24a RPG.

Der *Unterhalt*²⁷ bleibt – gestützt auf die verfassungsmässige Bestandesgarantie – auch bei Bauten gewährleistet, die nach Artikel 24d Absatz 1 RPG umgenutzt worden sind.

5.5.2 Zuerst Bewilligung nach Artikel 24c RPG, später nach Artikel 24d Absatz 1 RPG?

Soll in den seltenen Fällen gemäss Ziffer 5.5 die nichtlandwirtschaftliche Nutzung nach Artikel 24c RPG über das bestehende Gebäudevolumen hinaus erweitert werden, so wird in der Regel in der Bewilligung darauf hinzuweisen sein, dass eine spätere Zweckänderung des landwirtschaftlichen Wohnteils nach Artikel 24d Absatz 1 RPG nur zulässig ist, wenn die nach Artikel 24c RPG bewilligte Erweiterung rückgängig gemacht wird. Um nachträglichen Diskussionen vorzubeugen, ist diese Beschränkung im Grundbuch anzumerken (Art. 44 Abs. 2 RPV).

Nach Artikel 24 Absatz 2 aRPG bewilligte Erweiterungen stehen einer Bewilligung nach Artikel 24d Absatz 1 RPG nicht entgegen²⁸.

5.6 Artikel 24d Absatz 2 RPG und Artikel 39 Absatz 2 RPV

5.6.1 Zuerst Bewilligung nach Artikel 24d Absatz 2 RPG, später nach Artikel 24c RPG?

Mit einer vollständigen Zweckänderung nach Artikel 24d Absatz 2 RPG wird die Identität der Baute im Sinn von Artikel 24c RPG gesprengt, weshalb die spätere Anwendbarkeit dieser Bestimmung ausgeschlossen ist.

Der *Unterhalt*²⁹ bleibt – gestützt auf die verfassungsmässige Bestandesgarantie – auch bei Bauten gewährleistet, die nach Artikel 24d Absatz 2 RPG umgenutzt worden sind.

5.6.2 Zuerst Bewilligung nach Artikel 24c RPG, später nach Artikel 24d Absatz 2 RPG?

Grundsätzlich ist bei einem Baugesuch nach Artikel 24c RPG zu prüfen, ob die Baute schutzwürdig ist und mit einer Veränderung oder sogar einer Erweiterung die Schutzanliegen verletzt würden. Wurde trotzdem eine schutzwürdige Baute nach Artikel 24c RPG erweitert, so darf später die Zweckänderung nach Artikel 24d Absatz 2 RPG nur erfolgen, wenn die frühere Erweiterung rückgängig gemacht wird, der schutzwürdige Zustand wieder hergestellt werden kann (und dies auch erfolgt) und die weiteren Voraussetzungen von Artikel 24d Absatz 2 und 3 RPG erfüllt sind.

27 S. Fussnote 18.

28 Die Begründung ist analog zu jener zu Ziffer 5.4.2 in Fussnote 25.

29 S. Fussnote 18.

Nach Artikel 24 Absatz 2 aRPG bewilligte Erweiterungen stehen einer Zweckänderung nach Artikel 24d Absatz 2 RPG nicht entgegen, wenn sie die Schutzziele nicht beeinträchtigen (z. B. unterirdische Erweiterung)³⁰.

5.6.3 Artikel 39 Absatz 2 RPV

Für Bewilligungen nach Artikel 39 Absatz 2 RPV gelten die zu Artikel 24d Absatz 2 RPG gemachten Aussagen analog.

5.7 Artikel 37a RPG/Artikel 43 RPV

5.7.1 Zuerst Bewilligung nach Artikel 43 RPV, später nach Artikel 24c RPG?

Artikel 43 RPV regelt, gestützt auf Artikel 37a RPG, *Zweckänderungen* und *Erweiterungen* zonenwidrig gewordener Gewerbebauten. Kommt Artikel 43 RPV zur Anwendung, so schliesst er als *lex specialis* die Anwendbarkeit von Artikel 24c RPG aus. Wurde mit der Erteilung einer Bewilligung nach Artikel 43 RPV das Mass der nach Artikel 24c RPG zulässigen Änderungen ausgeschöpft, so kann die neu bewilligte und allenfalls erweiterte Nutzung ohnehin nicht auch noch nach Artikel 24c RPG erweitert werden.

Wird ein nach Artikel 43 RPV umgenutztes Gebäude abgebrochen oder zerstört, so ist ein Wiederaufbau nur nach den Bestimmungen von Artikel 24c RPG möglich. Die nach Artikel 43 RPV eingeführte Nutzung darf daher nur dann wieder errichtet werden, wenn damit die Identität der Baute gegenüber dem Zustand im Zeitpunkt der massgeblichen Rechtsänderung nicht verletzt wird.

Der *Unterhalt*³¹ bleibt – gestützt auf die verfassungsmässige Bestandesgarantie – auch bei Bauten gewährleistet, die nach Artikel 43 RPV umgenutzt worden sind.

5.7.2 Zuerst Bewilligung nach Artikel 24c RPG oder Artikel 24 Absatz 2 aRPG, später nach Artikel 43 RPV?

Wurde eine Baute mit zonenwidriger, gewerblicher Nutzung nach dem 31. Dezember 1979 abgebrochen und wieder aufgebaut³², so fällt sie nicht in den Anwendungsbereich von Artikel 43 RPV. Das zulässige Änderungspotential richtet sich daher nach Artikel 24c RPG.

Wurde die Baute vor dem 1. Januar 1980 abgebrochen und wieder aufgebaut, so fällt sie in den Anwendungsbereich von Artikel 43 RPV.

30 Die Begründung ist analog zu jener zu Ziffer 5.4.2 in Fussnote 25.

31 S. Fussnote 18.

32 Nach Artikel 24c RPG oder nach Artikel 24 Absatz 2 aRPG.

Massgeblicher Vergleichszustand für die nach Artikel 43 RPV zulässigen Erweiterungen ist der Zustand im Zeitpunkt der Rechtsänderung, in der die Baute zonenwidrig geworden ist³³. In der Regel ist dies auch hier der 1.7.1972 oder der Zeitpunkt der Auszonung (s. Ziffer 2.1). Nach Artikel 24 Absatz 2 aRPG erfolgte Erweiterungen sind somit an das Erweiterungspotential von Artikel 43 RPV anzurechnen.

5.8 Artikel 39 Absatz 1 RPV

Bewilligungen nach Artikel 39 Absatz 1 RPV sind nach dem Wortlaut der Verordnung explizit Anwendungsfälle von Artikel 24 RPG. Bezüglich der Konkurrenzproblematik kann daher auf Ziffer 5.2 verwiesen werden.

33 Nach ausdrücklichem Willen des Gesetzgebers sollen auch solche Gewerbebauten, die zwischen dem 1.7.1972 und dem 1.1.1980 ausserhalb der Bauzone erstellt wurden, in den Anwendungsbereich von Artikel 37a RPG und Artikel 43 RPV fallen. Dabei wurde möglicherweise an jene Einzelfälle gedacht, in denen ein Gewerbebetrieb als standortgebunden bewilligt wurde.

Das Stichdatum des 1.1.1980 gilt gemäss Artikel 37a RPG für die Zulässigkeit der *Zweckänderung*. Für das Mass der zulässigen *Erweiterung* muss als Vergleichszustand der Zeitpunkt der Rechtsänderung gelten, mit der die Entwicklungsmöglichkeiten der Baute eingeschränkt wurden. Dies ist im Regelfall der 1.7.1972. Für Gewerbebetriebe, die zwischen dem 1.7.1972 und dem 1.1.1980 als standortgebunden bewilligt worden sein sollten, gilt als massgeblicher Vergleichszustand der als standortgebunden bewilligte Zustand. Bei Wegfall des Bedarfs für den standortgebundenen Zweck kann eine Zweckänderung nach Artikel 43 RPV erfolgen.

Anhang 1 Subsidiäre Definition der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF)

Bestehende kantonale Regelungen zur aBGF-Definition können zur Anwendung kommen, soweit sie sich im Grundsatz an die ORL-Norm 514 420 (Provisorische Richtlinien zur Orts-, Regional- und Landesplanung, Die Ausnutzungsziffer, Blatt 514 420, 1966³⁴ anlehnen. Ansonsten gilt die nachfolgende Definition:

Die anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) resultiert aus der Summe aller Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, die dauerhaft für das Wohnen und Arbeiten genutzt werden können. Nicht angerechnet werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m sowie die Nebenflächen (BNF, umfassend Funktionsflächen und Nebennutzflächen).

Zur aBGF zählen die Teile der Nutzfläche eines Gebäudes, die für das Wohnen und Arbeiten bestimmt sind bzw. genutzt werden sowie die zur Erschliessung der entsprechenden Wohn- und Arbeitsräume dienenden Verkehrsflächen (Flure, Korridore, Eingangshallen; Treppen und Rampen; Aufzugsschächte).

Nicht an die aBGF angerechnet werden (analog Nebennutzflächen gemäss SIA-Norm 416 [1993]):

- zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume, Waschküchen, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume und Kehrichträume;
- Funktionsflächen wie Räume für Haustechnikanlagen, Motorenräume für Aufzugs- und Förderanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte und -kanäle, sowie Installationsgeschosse, Heizungs- und Tankräume;
- offene Erdgeschosshallen; überdeckte offene Dachterrassen; offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- Ställe und Futterlagerflächen für die Hobbytierhaltung.

34 Wenn sie sich an den Normentwurf «Ausnutzungsziffer» des Vereins «Normen für die Raumplanung», Stand 12.12.2000, anlehnen, so wird diese Voraussetzung als erfüllt anzusehen sein.

Anhang 2 Berechnungsbeispiele zu Artikel 42 Absatz 3 Buchstaben a und b RPV (Ziffer 3.3)

Bauobjekt: **Beispiel 1a**

Zustand 1.7.1972

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
	1	2	3	4	5	6		
aBGF	145	120					265	T1
BNF	25	72					97	
aBGF + BNF							362	T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
	1	2	3	4	5	6		
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]	100	145	120				365	T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen							0	T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]	25	72					97	T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen							0	T6
Durch Abbruch beseitigte aBGF							0	T7
Durch Abbruch beseitigte BNF							0	T8

Flächenvergleich

	Absolut		Prozentual		
	Berechnung	m ²	Anrechenbar %	m ²	Zunahme
aBGF					
Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= T3 - T1, mindestens -(T7), = 365 - 265 =	100	50%	50	Max. 30% T1
Neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 =	0	100%	0	
Total Erweiterung aBGF	Max. 100 m²	100 ✓		50 : 265 = 18.9% ✓	

aBGF + BNF

Zusätzliche Flächen (aBGF + BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3 + T5) - T2, mindestens -(T7 + T8), = (365 + 97) - 362 =	100	50%	50	Max. 30% T2
Neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6 = 0 + 0 =	0	100%	0	
Total Erweiterung aBGF + BNF	Max. 100 m²	100 ✓		50 : 362 = 13.8% ✓	

Die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV sind erfüllt.

Bitte prüfen Sie das Vorliegen der anderen Bewilligungsvoraussetzungen.

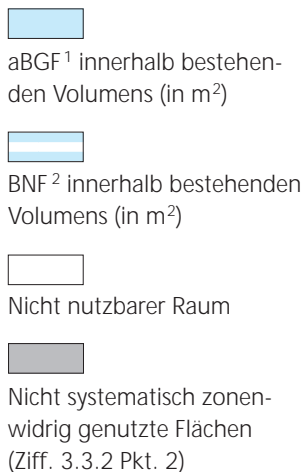
[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z.B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.

[2] Negative Werte werden berücksichtigt, soweit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie negativ bloss zu 50% angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s.[1]).

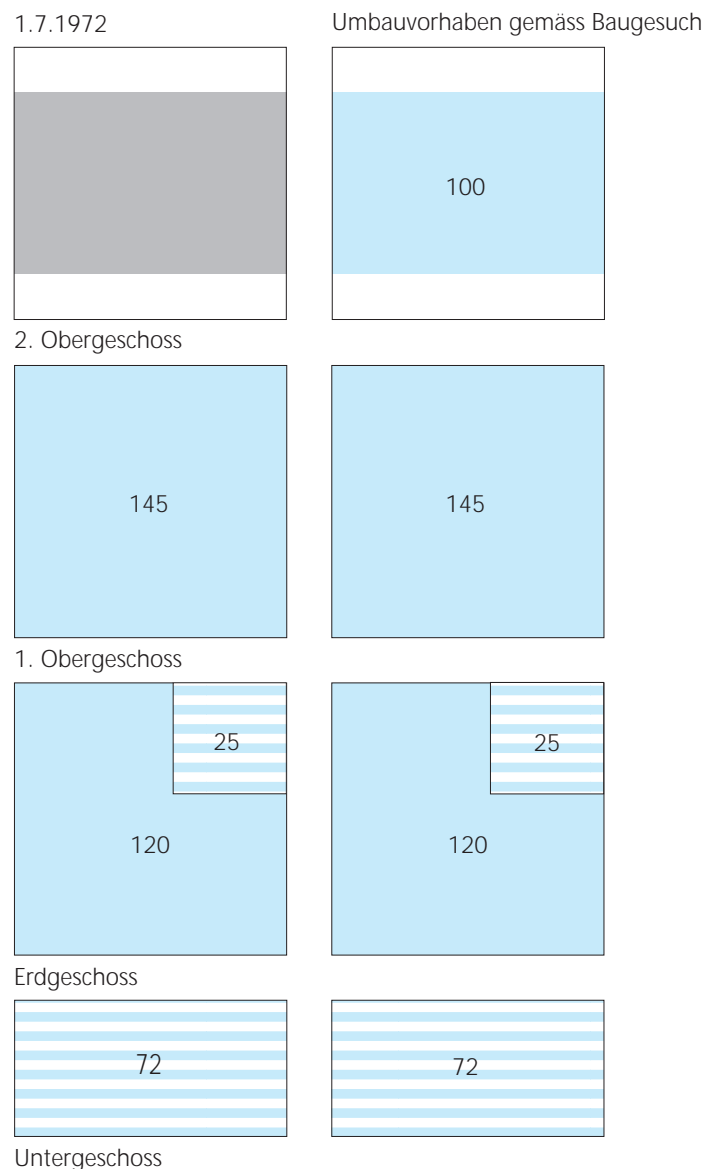
**Beispiel 1a:
Ehemaliges
landwirtschaftliches
Wohnhaus**

Ausgangslage: vor 1972 umgenutztes, landwirtschaftliches Wohnhaus, umfassend eine Wohnung (Räume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss), eine Garage (im Erdgeschoss eingebaut) sowie einen Keller.

Umbauvorhaben: Ausbau und Umnutzung des Dachraums als Wohnfläche; Aufteilung in zwei Wohnungen (einerseits Erdgeschoss, andererseits 1. und 2. Obergeschoss).



Das Projekt erfüllt die Anforderungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV.



¹ aBGF meint anrechenbare Bruttogeschossflächen (s. Ziff. 3.3.2, letzter Punkt, sowie Anhang 1).

² BNF meint Brutto-Nebenflächen (s. Ziff. 3.3.1 Pkt. 2).

Bewilligungen nach Artikel 24c RPG

Bauobjekt:

Beispiel 1b

Zustand 1.7.1972

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
aBGF	145	120					265	T1
BNF	25	72					97	
aBGF + BNF							362	T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]	145	120					265	T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen	40	40					80	T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]	25	72					97	T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen	20						20	T6
Durch Abbruch beseitigte aBGF							0	T7
Durch Abbruch beseitigte BNF							0	T8

Flächenvergleich

	Absolut		Prozentual		Zunahme
	Berechnung	m ²	Anrechenbar %	m ²	
aBGF					
Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= T3 - T1, mindestens -(T7), = 265 - 265 =	0	50%	0	Max. 30%
Neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 =	80	100%	80	
Total Erweiterung aBGF	Max. 100 m²	80 ✓		80 : 265 = 30.2% o	

aBGF + BNF

Zusätzliche Flächen (aBGF + BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3 + T5) - T2, mindestens -(T7 + T8), = (265 + 97) - 362 =	0	50%	0	Max. 30%
Neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6 = 80 + 20 =	100	100%	100	
Total Erweiterung aBGF + BNF	Max. 100 m²	100 ✓		100 : 362 = 27.6% ✓	

Die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV sind nicht erfüllt.

[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z.B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.

[2] Negative Werte werden berücksichtigt, soweit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie negativ bloss zu 50% angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s.[1]).

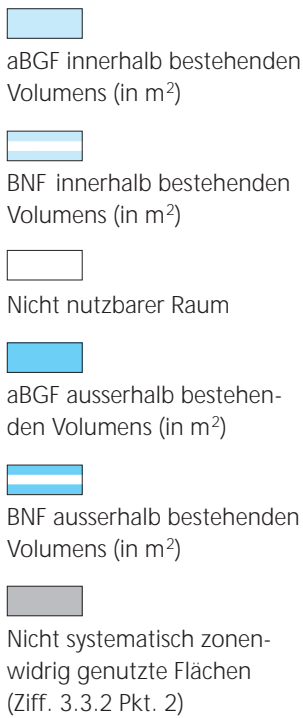
**Beispiel 1b:
Ehemaliges
landwirtschaftliches
Wohnhaus**

Ausgangslage: vor 1972 umgenutztes, landwirtschaftliches Wohnhaus, umfassend eine Wohnung (Räume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss), eine Garage (im Erdgeschoss eingebaut) sowie einen Keller.

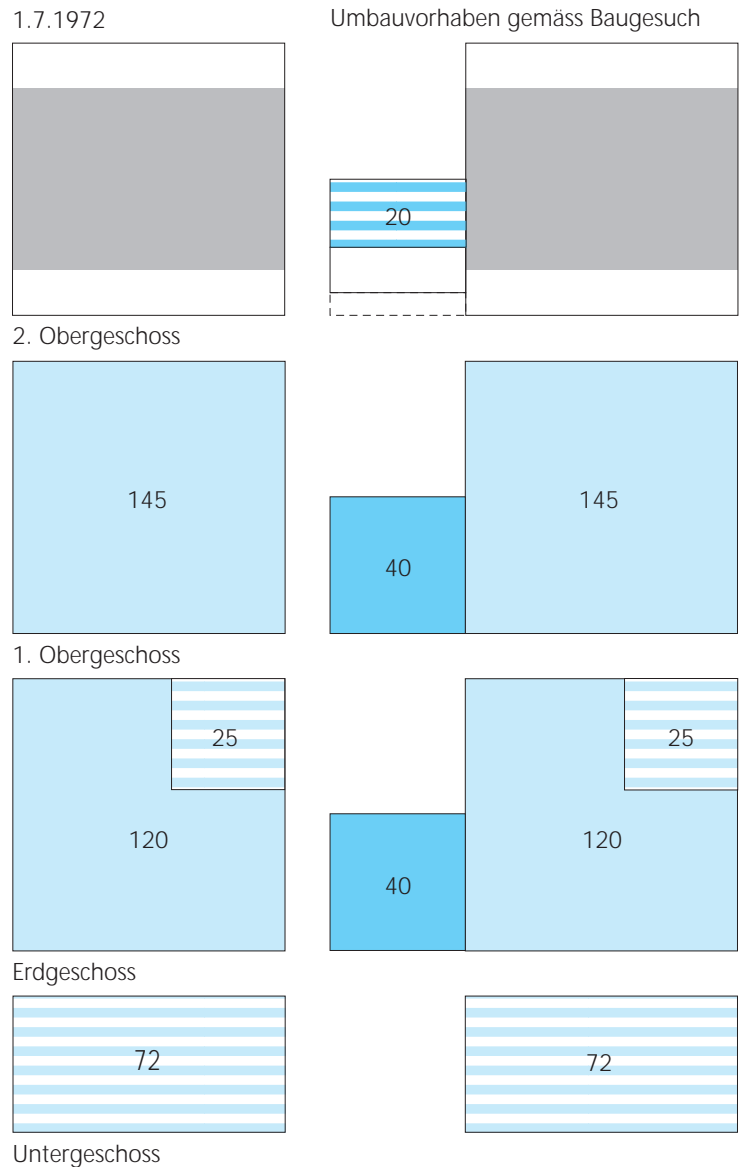
Umbauvorhaben: Errichtung eines Anbaus, mit Wohnraum im Erd- und 1. Obergeschoss sowie Estrich im 2. Obergeschoss; Aufteilung in zwei Wohnungen.

Eigenheiten dieses Beispiels: Der neue Raum im 2. Obergeschoss muss als Nebenraum angerechnet werden und könnte auch dann nicht als «nicht systematisch zonenwidrig genutzte Fläche» ausser Acht gelassen werden, wenn er ungenutzt bleiben sollte (s. Ziff. 3.3.2 Pkt. 1).

Die durch eine Kniewand abgetrennte und wegen geringer Höhe (< 1 Meter; vgl. Anhang 1) auch als Nebenraum nicht nutzbare Fläche wird jedoch nicht angerechnet.



Das Projekt überschreitet bezüglich der aBGF die Grenze von 30% und ist damit nicht bewilligungsfähig.



Bewilligungen nach Artikel 24c RPG

Bauobjekt:

Beispiel 2a

Zustand 1.7.1972

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
aBGF	16	64	64				144	T1
BNF	15	32					47	
aBGF + BNF							191	T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]	16	64	50	64	35		229	T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen							0	T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]	15	15	32				62	T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen							0	T6
Durch Abbruch beseitigte aBGF							0	T7
Durch Abbruch beseitigte BNF							0	T8

Flächenvergleich

	Absolut		Prozentual		Zunahme
	Berechnung	m ²	Anrechenbar %	m ²	
aBGF					
Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= T3 - T1, mindestens -(T7), = 229 - 144 =	85	50%	42.5	Max. 30%
Neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 =	0	100%	0	
Total Erweiterung aBGF	Max. 100 m²	85 ✓		42.5 : 144 = 29.5% ✓	

aBGF + BNF

Zusätzliche Flächen (aBGF + BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3 + T5) - T2, mindestens -(T7 + T8), = (229 + 62) - 191 =	100	50%	50	Max. 30%
Neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6 = 0 + 0 =	0	100%	0	
Total Erweiterung aBGF + BNF	Max. 100 m²	100 ✓		50 : 191 = 26.2% ✓	

Die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV sind erfüllt.

Bitte prüfen Sie das Vorliegen der anderen Bewilligungsvoraussetzungen.

[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z.B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.

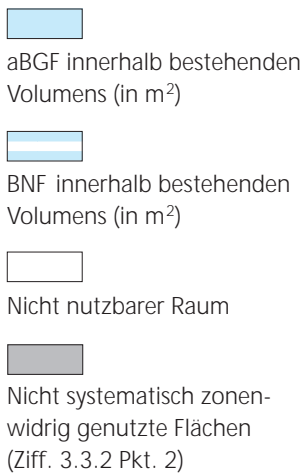
[2] Negative Werte werden berücksichtigt, soweit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie negativ bloss zu 50% angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s.[1]).

Beispiel 2a: Umnutzung ehemaliges Bauernhaus

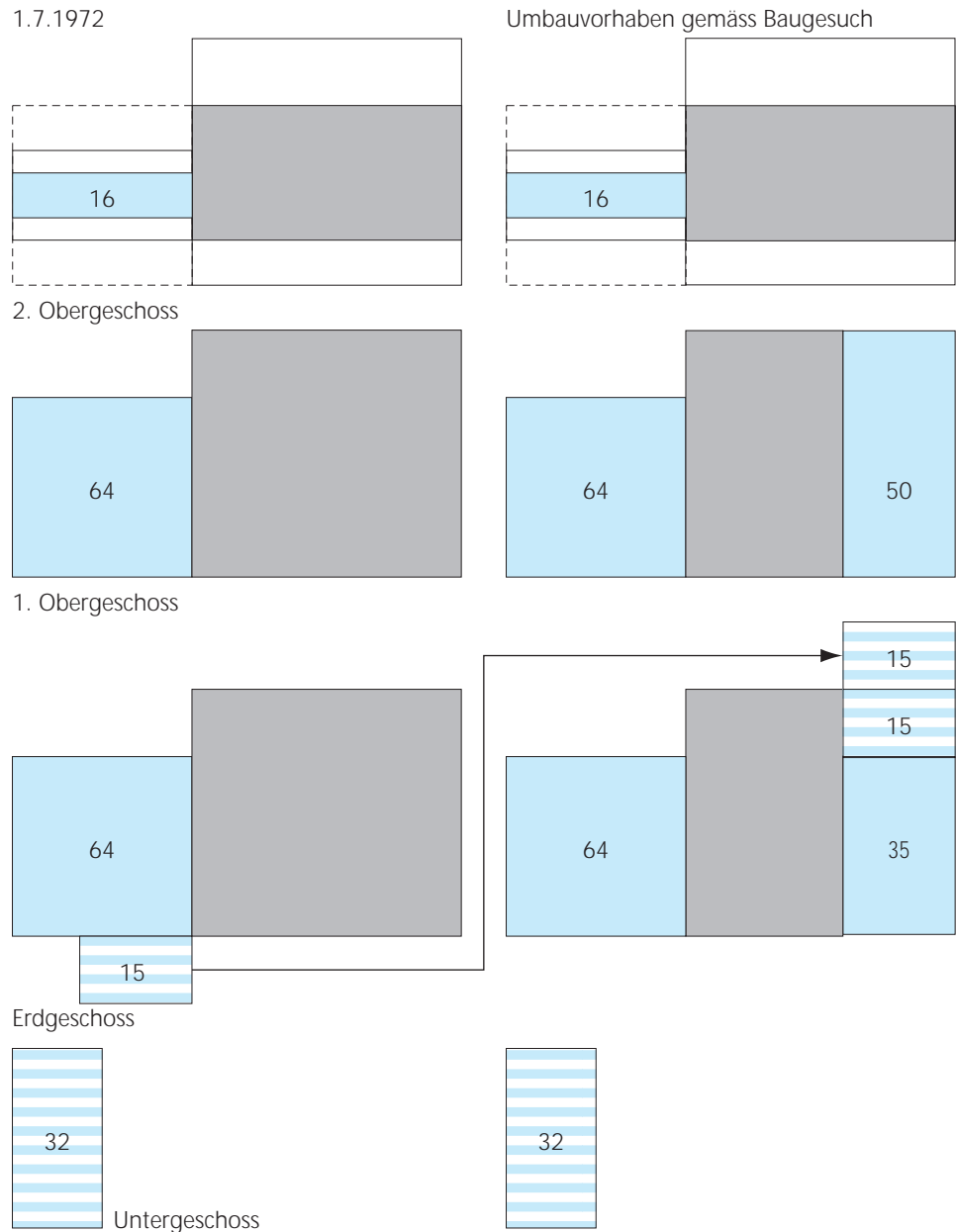
Ausgangslage: Mehrzweckbauernhaus, umfassend einen schön gestalteten Fachwerk-Wohnteil (eine Wohnung, Räume im Erd- und 1. Obergeschoss) sowie einen Ökonomieteil (Stall, Heustock, Tenn, Wagenschopf und Nebenräume). Am Wohnteil wurde 1963 ein Schopf angebaut.

Umbauvorhaben: Einbau eines Studios mit Atelier und Redit im Ökonomieteil. Abbruch des Schopfs und Wiederaufbau auf der Rückseite des Ökonomiegebäudes, um die schöne Fachwerk-Fassade freizustellen und eine bessere Einordnung in die Landschaft zu erreichen.

Eigenheiten dieses Beispiels: Da die Verschiebung des Anbaus einem Anliegen der Behörden entspricht, wird der Wiederaufbau so in die Berechnung einbezogen, wie wenn er an der alten Stelle erfolgen würde.



Das Projekt erfüllt die Anforderungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV.



Bewilligungen nach Artikel 24c RPG

Bauobjekt:

Beispiel 2b

Zustand 1.7.1972

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
aBGF	16	64	64				144	T1
BNF	15	32					47	
aBGF + BNF							191	T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]	16	64	50	64	35		229	T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen							0	T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]	15	32					47	T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen	15						15	T6
Durch Abbruch beseitigte aBGF							0	T7
Durch Abbruch beseitigte BNF	15						15	T8

Flächenvergleich

	Absolut		Prozentual		Zunahme
	Berechnung	m ²	Anrechenbar %	m ²	
aBGF					
Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= T3 - T1, mindestens -(T7), = 229 - 144 =	85	50%	42.5	Max. 30%
Neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 =	0	100%	0	
Total Erweiterung aBGF	Max. 100 m²	85 ✓		42.5 : 144 = 29.5% ✓	

aBGF + BNF

Zusätzliche Flächen (aBGF + BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3 + T5) - T2, mindestens -(T7 + T8), = (229 + 47) - 191 =	85	50%	42.5	Max. 30%
Neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6 = 0 + 15 =	15	100%	15	
Total Erweiterung aBGF + BNF	Max. 100 m²	100 ✓		57.5 : 191 = 30.1% o	

Die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV sind nicht erfüllt.

[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z.B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.


[2] Negative Werte werden berücksichtigt, soweit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie negativ bloss zu 50% angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s.[1]).


Beispiel 2b: Umnutzung ehemaliges Bauernhaus

Ausgangslage: Mehrzweckbauernhaus, umfassend eine Wohnung (Räume im Erd- und 1. Obergeschoss) sowie Ökonomieteil (Stall, Heustock, Tenn, Wagenschopf und Nebenräume) und angebauter Schopf.


Umbauvorhaben: Einbau eines Studios mit Atelier und Reduit im Ökonomieteil. Abbruch des Schopfs und Wiederaufbau auf der anderen Seite des Ökonomiegebäudes, um die Raumaufteilung zu optimieren.


Eigenheiten dieses Beispiels: Im Unterschied zu Beispiel 2a erfolgt die Verschiebung des Anbaus nicht im öffentlichen Interessen, weshalb der neue Teil als ausserhalb des ursprünglichen Gebäudevolumens erstellt gilt.

 aBGF innerhalb bestehenden Volumens (in m²)

 BNF innerhalb bestehenden Volumens (in m²)

 Nicht nutzbarer Raum

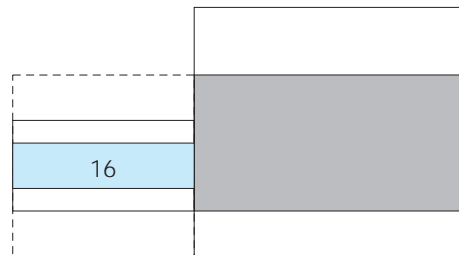
 BNF ausserhalb bestehenden Volumens (in m²)

 Nicht systematisch zonenwidrig genutzte Flächen (Ziff. 3.3.2 Pkt. 2)

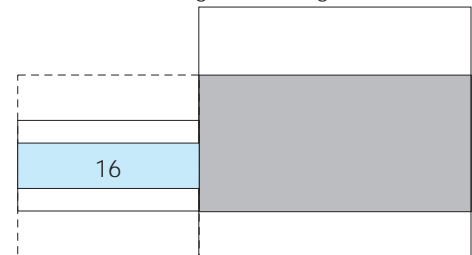
 Abgebrochene Gebäudeteile

Das Projekt überschreitet bezüglich der Gesamtfläche die Grenze von 30% und ist damit nicht bewilligungsfähig.

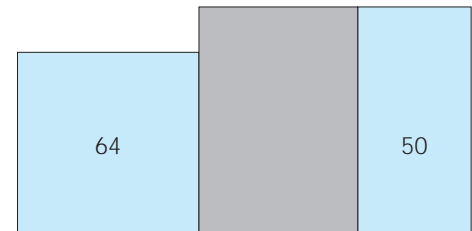
1.7.1972



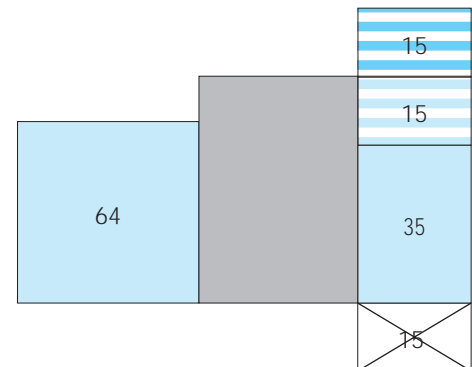
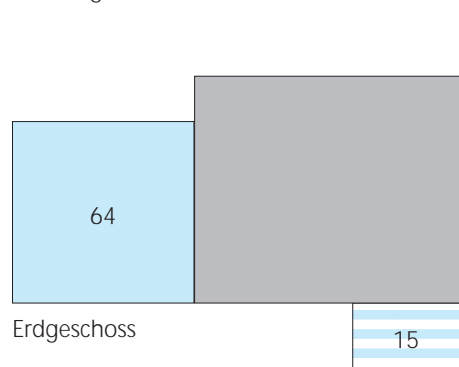
Umbauvorhaben gemäss Baugesuch



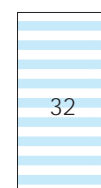
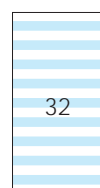
2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss

Bewilligungen nach Artikel 24c RPG

Bauobjekt:

Beispiel 3a

Zustand 1.7.1972

	Einzelflächen (m ²)							Total (m ²)	
aBGF	66	80	15					161	T1
BNF	14	65						79	
aBGF + BNF								240	T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m ²)							Total (m ²)	
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]	14	66	80	15				175	T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen	40							40	T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]	65							65	T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen	24							24	T6
Durch Abbruch beseitigte aBGF								0	T7
Durch Abbruch beseitigte BNF								0	T8

Flächenvergleich

	Absolut		Prozentual		Zunahme
	Berechnung	m ²	Anrechenbar %	m ²	
aBGF					
Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= T3 - T1, mindestens -(T7), = 175 - 161 =	14	50%	7	Max. 30%
Neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 =	40	100%	40	
Total Erweiterung aBGF	Max. 100 m²	54 ✓		47 : 161 = 29.2% ✓	

aBGF + BNF

Zusätzliche Flächen (aBGF + BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3 + T5) - T2, mindestens -(T7 + T8), = (175 + 65) - 240 =	0	50%	0	Max. 30%
Neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6 = 40 + 24 =	64	100%	64	
Total Erweiterung aBGF + BNF	Max. 100 m²	64 ✓		64 : 240 = 26.7% ✓	

Die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV sind erfüllt.

Bitte prüfen Sie das Vorliegen der anderen Bewilligungsvoraussetzungen.

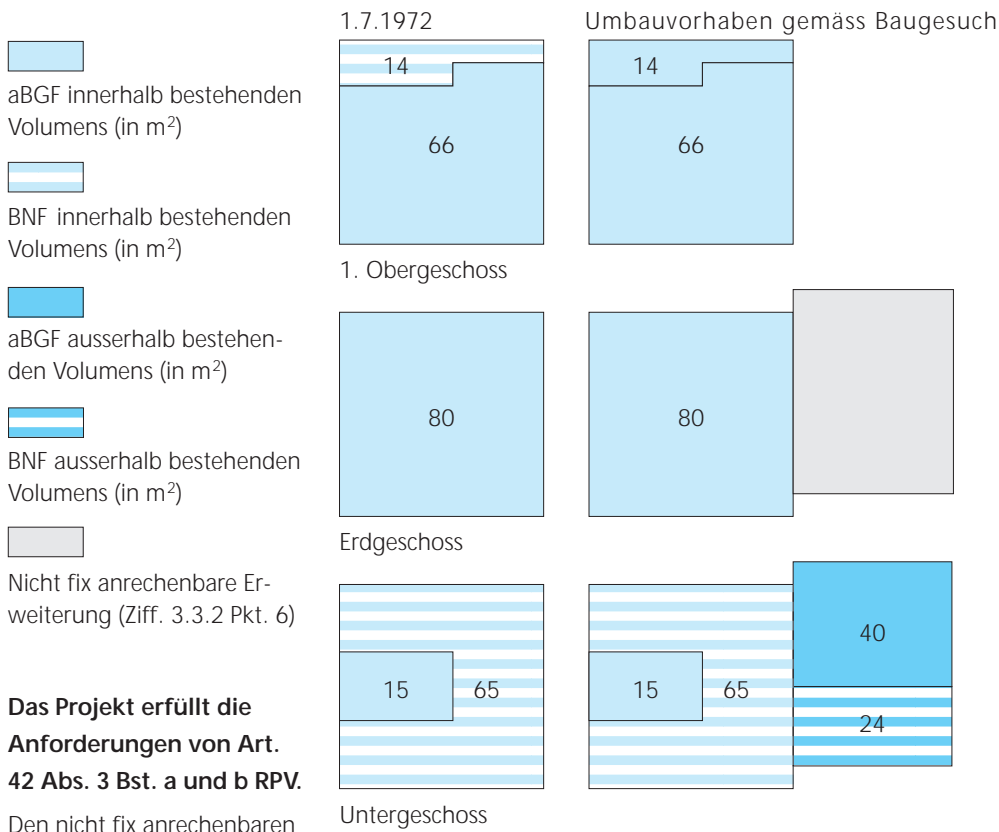
[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z.B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.

[2] Negative Werte werden berücksichtigt, soweit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie negativ bloss zu 50% angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s.[1]).

**Beispiel 3a:
Erweiterung
Einfamilienhaus**

Ausgangslage: Einfamilienhaus, Baujahr 1958, mit Wohnräumen verteilt auf zwei Geschosse.

Umbauvorhaben: aBGF-Erweiterung im Dachraum mit Einbau von 2 Dachfenstern ohne Veränderung des Gebäudevolumens. Eingeschossiger Anbau einer 2-Zimmer-Wohnung mit Garage, Dachfläche des Anbaues als Terrasse nutzbar.



Das Projekt erfüllt die Anforderungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV.

Den nicht fix anrechenbaren Erweiterungen ist im Rahmen der Gesamtwürdigung Rechnung zu tragen (Ziff. 3.3.2 Pkt.6). Trotz der äusserst knappen Unterschreitung der 30%-Grenze erscheint die als Terrasse nutzbare Dachfläche für sich allein nicht als bedeutend genug, um eine Verweigerung der Bewilligung im Rahmen der Gesamtwürdigung zu rechtfertigen.

Bewilligungen nach Artikel 24c RPG

Bauobjekt:

Beispiel 3b

Zustand 1.7.1972

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
	1	2	3	4	5	6		
aBGF	48	80	15				143	T1
BNF	16	65					81	
aBGF + BNF							224	T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
	1	2	3	4	5	6		
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]	48	80	15				143	T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen	16	16	40				72	T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]	65						65	T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen	24						24	T6
Durch Abbruch beseitigte aBGF							0	T7
Durch Abbruch beseitigte BNF							0	T8

Flächenvergleich

	Absolut		Prozentual		Zunahme
	Berechnung	m ²	Anrechenbar %	m ²	
aBGF					
Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= T3 - T1, mindestens -(T7), = 143 - 143 =	0	50%	0	Max. 30%
Neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 =	72	100%	72	
Total Erweiterung aBGF	Max. 100 m²	72 ✓		72 : 143 =	

aBGF + BNF

Zusätzliche Flächen (aBGF + BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3 + T5) - T2, mindestens -(T7 + T8), = 0 =	0	50%	0	Max. 30%
Neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6 = 72 + 24 =	96	100%	96	
Total Erweiterung aBGF + BNF	Max. 100 m²	96 ✓		96 : 224 =	

Die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV sind nicht erfüllt.

[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z.B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.

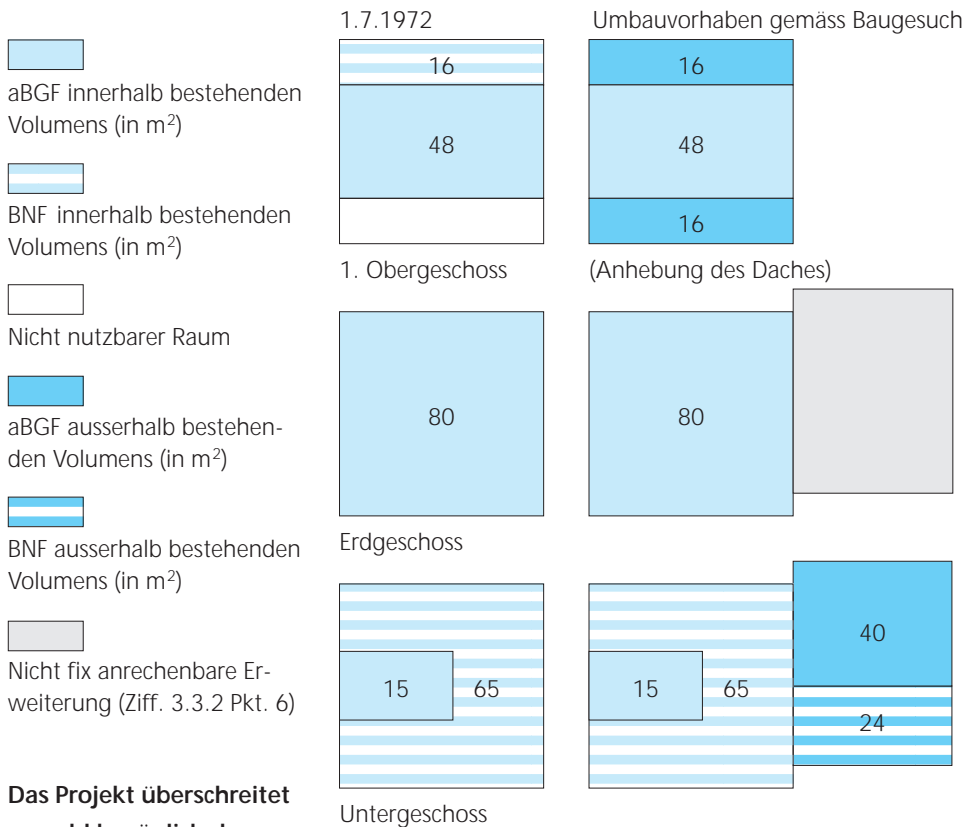
[2] Negative Werte werden berücksichtigt, soweit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie negativ bloss zu 50% angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s.[1]).

Beispiel 3b: Erweiterung Einfamilienhaus

Ausgangslage: Einfamilienhaus, Baujahr 1958, mit Wohnräumen verteilt auf zwei Geschosse.

Umbauvorhaben: Anhebung des Daches mit Erhöhung des Kniestockes. Eingeschossiger Anbau einer 2-Zimmer-Wohnung, Dachfläche des Anbaus als Terrasse nutzbar.

Eigenheiten dieses Beispiels: Wegen der Anhebung des Dachs zur Schaffung zusätzlicher Raumhöhe gelten die Erweiterungen im 1. Obergeschoss nicht als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens.



Das Projekt überschreitet sowohl bezüglich der aBGF als auch bezüglich der Gesamtfläche die Grenze von 30% und ist damit nicht bewilligungsfähig.

Bewilligungen nach Artikel 24c RPG

Bauobjekt:

Beispiel 4

Zustand 1.7.1972

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
	60	80	80					
aBGF	60	80	80				220	T1
BNF	80						80	
aBGF + BNF							300	T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
	60	80	80					
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]	60	80	80				220	T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen	24	24					48	T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]	80						80	T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen	40						40	T6
Durch Abbruch beseitigte aBGF							0	T7
Durch Abbruch beseitigte BNF							0	T8

Flächenvergleich

	Absolut		Prozentual		Zunahme
	Berechnung	m ²	Anrechenbar %	m ²	
aBGF					
Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= T3 - T1, mindestens -(T7),				Max. 30%
Neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 =	48	100%	48	
Total Erweiterung aBGF	Max. 100 m²	48 ✓		48 : 220 = 21.8% ✓	

aBGF + BNF

Zusätzliche Flächen (aBGF + BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3 + T5) - T2, mindestens -(T7 + T8),				Max. 30%
Neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6	88	100%	88	
Total Erweiterung aBGF + BNF	Max. 100 m²	88 ✓		88 : 300 = 29.3% ✓	

Die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV sind erfüllt.

Bitte prüfen Sie das Vorliegen der anderen Bewilligungsvoraussetzungen.

[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z.B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.

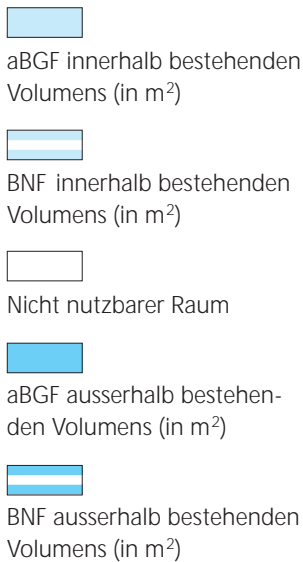
[2] Negative Werte werden berücksichtigt, soweit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie negativ bloss zu 50% angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s.[1]).

**Beispiel 4:
Erweiterung
Zweifamilienhaus**

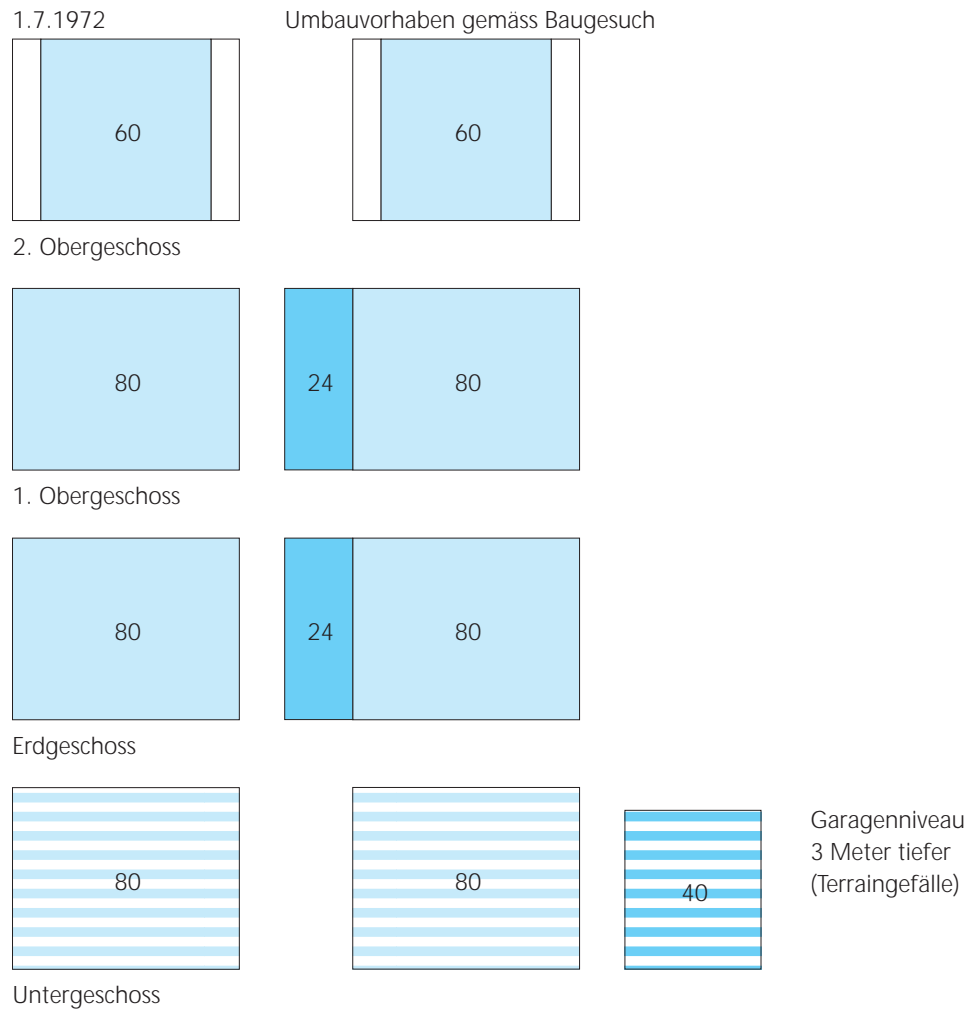
Ausgangslage: 2-Familienhaus, Baujahr 1948, mit Wohnräumen verteilt auf drei Geschosse (Dachraum 1970 ausgebaut).

Umbauvorhaben: 2-geschossiger Anbau mit Wohnnutzungen, zusätzliche Erstellung von 2 Garagen.

Eigenheiten dieses Beispiels: Eine Bewilligung nach Art. 24c RPG erfordert grundsätzlich einen körperlichen Zusammenhang zwischen dem Hauptbau und dem Ausbauvorhaben. Davon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn eine unmittelbare bauliche Verbindung zwischen der bestehenden Baute und der Erweiterung nicht möglich ist und die Nebenanlage dem für das Gesuch massgeblichen Hauptbau so zugeordnet ist, dass sie sinnvollerweise nur ihr dienen kann. Im vorliegenden Fall sind diese Voraussetzungen für die Garage erfüllt, da das grosse Terraingefälle einen Anbau der Garage an das Haus verunmöglicht.



Im vorliegenden Falle kann das freistehende Bauvorhaben auf Grund der Terrainsituation als Erweiterung des Einfamilienhauses qualifiziert werden: Das Projekt erfüllt die Anforderungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV.



Bewilligungen nach Artikel 24c RPG

Bauobjekt:

Beispiel 5

Zustand 1.7.1972

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
aBGF	96	96					192	T1
BNF	18	96					114	
aBGF + BNF							306	T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]	96	60	96	60			312	T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen							0	T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]	18	96					114	T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen							0	T6
Durch Abbruch beseitigte aBGF							0	T7
Durch Abbruch beseitigte BNF							0	T8

Flächenvergleich

	Absolut		Prozentual		
	Berechnung	m ²	Anrechenbar %	m ²	Zunahme
aBGF					
Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= T3 - T1, mindestens -(T7), = 312 - 192 =	120	50%	60	Max. 30%
Neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 =	0	100%	0	
Total Erweiterung aBGF	Max. 100 m²	120 o		60 : 192 = 31.3% o	

aBGF + BNF

Zusätzliche Flächen (aBGF + BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3 + T5) - T2, mindestens -(T7 + T8), = (312 + 114) - 306 =	120	50%	60	Max. 30%
Neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6 = 0 + 0 =	0	100%	0	
Total Erweiterung aBGF + BNF	Max. 100 m²	120 o		60 : 306 = 19.6% ✓	

Die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV sind nicht erfüllt.

[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z.B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.

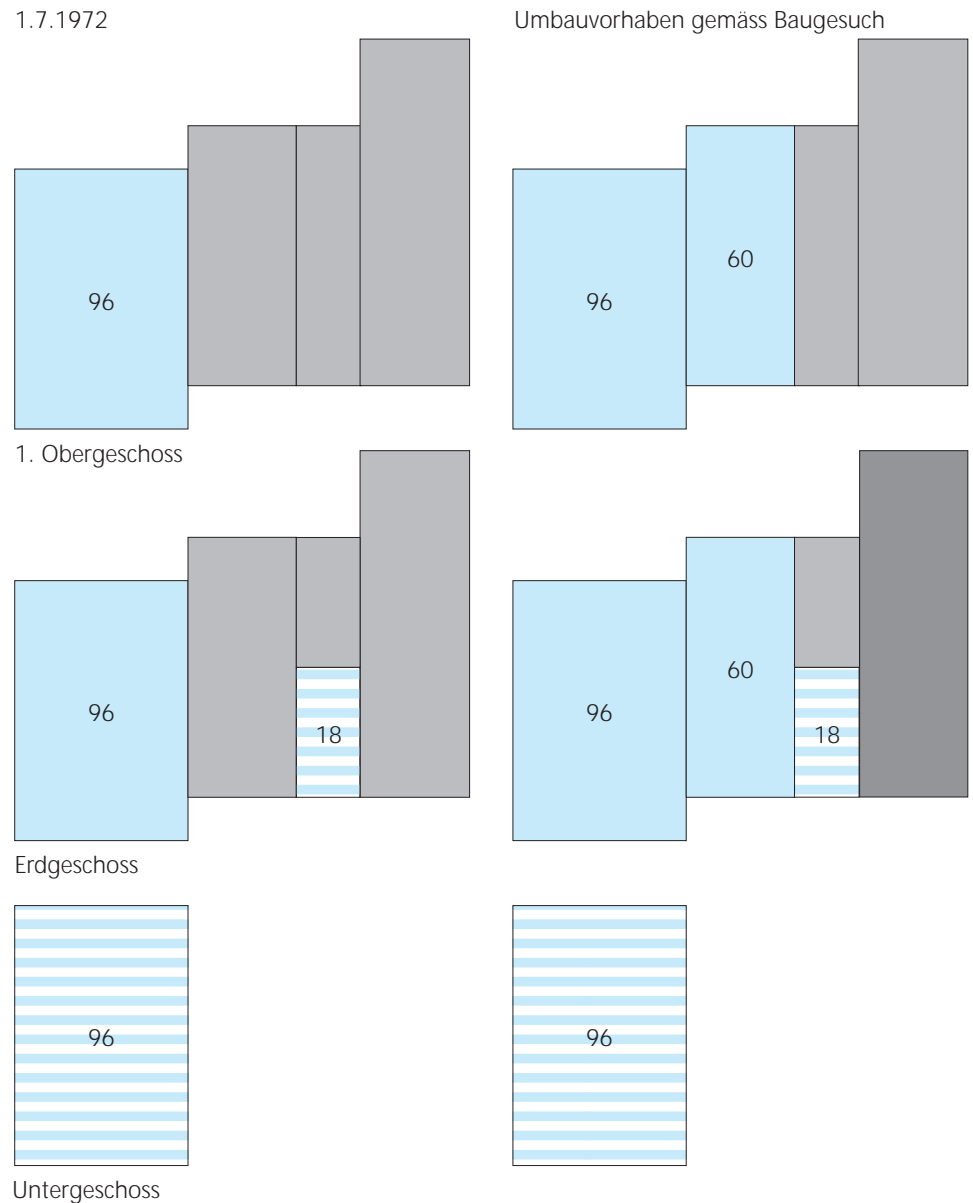
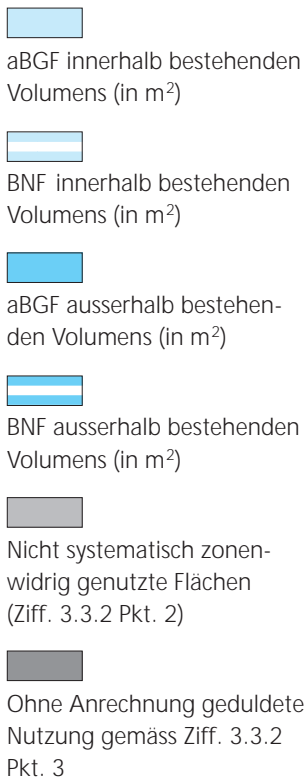
[2] Negative Werte werden berücksichtigt, soweit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie negativ bloss zu 50% angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s.[1]).

Beispiel 5: Umnutzung ehemaliges Bauernhaus

Ausgangslage: Mehrzweckbauernhaus; umfassend 1 Wohnung (Räume im Erd- und 1. Obergeschoss) sowie Ökonomieteil (Stall, Heustock, Tenn, Wagenschopf und Nebenräume). Ehemaliges Tenn, bisher als Garage genutzt.

Umbauvorhaben: Erweiterung der Wohnflächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Unterteilung der Wohnflächen in 2 Wohnungen. Unterbringen von eigenen Tieren im Stall, ohne bauliche Änderungen.

Eigenheiten dieses Beispiels: Da das Gebäudevolumen im Vergleich zum 1.7.1972 unverändert bleibt, können die ungenutzten Flächen in bescheidenem Ausmass zonenwidrig genutzt werden, ohne dass sie an die Grenzen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV angerechnet werden müssten (Ziff. 3.3.2 Pkt. 3).



Das Projekt überschreitet sowohl bezüglich der aBGF als auch bezüglich der Gesamtfläche die Grenze von 100 m² und zudem bezüglich der aBGF die Grenze von 30%. Es ist damit nicht bewilligungsfähig.

Kopiervorlage Berechnungsblatt

Bauobjekt:

Zustand im Moment der massgeblichen Rechtsänderung (i.d.R. 1.7.1972)

	Einzelflächen (m ²)							Total (m ²)
aBGF								T1
BNF								
aBGF + BNF								T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m ²)							Total (m ²)
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]								T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen								T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]								T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen								T6
Durch Abbruch beseitigte aBGF								T7
Durch Abbruch beseitigte BNF								T8

Flächenvergleich

	Absolut		Prozentual	
	Berechnung	m ²	Anrechenbar %	Zunahme m ²
aBGF				
Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= T3 - T1, mindestens -(T7),		50 %	Max. 30%
Neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 =		100 %	
Total Erweiterung aBGF	Max. 100 m²			

aBGF + BNF

Zusätzliche Flächen (aBGF + BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3 + T5) - T2, mindestens -(T7 + T8),		50 %	Max. 30%
Neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6		100 %	
Total Erweiterung aBGF + BNF	Max. 100 m²			

[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z.B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.

[2] Negative Werte werden berücksichtigt, soweit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie negativ bloss zu 50 % angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s.[1]).

