

Erweiterte Besitzstandsgarantie bei altrechtlichen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone

(Art. 24c [Raumplanungsgesetz RPG](#)) i.V.m. Art. 42 [Raumplanungsverordnung RPV](#)

Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, bei denen der erweiterte Besitzstand nach Art. 24c RPG anerkannt wird, dürfen mit Zustimmung der kantonalen Behörde erneuert, teilweise in ihrem Zweck geändert, wieder aufgebaut und unter Umständen massiv erweitert werden.



Grundsatz

Altrechtliche zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen geniessen eine erweiterte Besitzstandsgarantie. Als altrechtlich gelten Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde. Normalerweise wird als Stichdatum der 1. Juli 1972 herangezogen, als mit dem Gewässerschutzgesetz zum ersten Mal eine Unterteilung in Bau- und Nichtbaugebiet vorgenommen wurde. In der Regel handelt es sich um Bauten in der Landwirtschaftszone. Prinzipiell kann jedoch auch eine spätere nachträgliche Auszonung in Nichtbaugebiet einen Anspruch auf die erweiterte Besitzstandsgarantie gemäss Art. 24c [RPG](#) begründen. Die erweiterte Besitzstandsgarantie ist nicht anwendbar auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (bspw. Ställe, Remisen etc.).

Wohnbauten in der Landwirtschaftszone, die landwirtschaftlich genutzt werden, sind nicht zonenwidrig und können deswegen nicht von Artikel 24c RPG Gebrauch machen für eine Erweiterung der Wohnflächen. Altrechtliche Wohnbauten in der Landwirtschaftszone (allenfalls mit angebautem Ökonomieteil), die über eine Betriebsleiterwohnung oder ein Altenteil verfügen, sind betriebsnotwendig, solange dieser Wohnraum landwirtschaftlich genutzt wird. Die entsprechenden Bauten fallen demzufolge gesamthaft nicht unter Artikel 24c Absatz 3 RPG und sind von den Veränderungsmöglichkeiten nach Artikel 24c Absatz 2 RPG ausgeschlossen.

Voraussetzungen

- Die Baute oder Anlage wurde rechtmässig erstellt oder geändert;
- sie ist altrechtlich;
- sie ist bestimmungsgemäss nutzbar (intakte Substanz und betriebstüchtig).

Möglichkeiten

Grundsätzlich können solche Bauten und Anlagen "erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden". Allerdings sind strenge generelle Kriterien zu beachten, die unter Umständen diese Möglichkeiten relativieren.

In jedem Fall muss die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben; dies ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Es ist mit dem Zustand zu vergleichen, in dem sich das Grundstück im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 1 – 3 [RPV](#)).

Im Weiteren sind Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild nur bewilligungsfähig, wenn sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sind, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG).

Diese engen Voraussetzungen sind immer zu beachten, wenn eine mehr als geringfügige Veränderung des äusseren Erscheinungsbilds zur Diskussion steht. Ob eine Veränderung mehr als geringfügig ist, beurteilt sich nach dem Charakter und der architektonischen Qualität eines Gebäudes sowie dem Umstand, ob ein Gebäude am betreffenden Ort als landschaftsprägend zu betrachten ist. Die Umgebungsgestaltung kann ebenfalls Einfluss auf den Gesamtcharakter einer Baute oder Anlage haben. Selbst geringfügige Veränderungen des äusseren Erscheinungsbilds müssen sich gestalterisch gut einpassen und haben allfälligen weiteren Vorschriften zu genügen.

– Erweiterungen

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. Auch das Kriterium der zeitgemässen Wohnnutzung ist nur in Einzelfällen erfüllt (z.B. bei ungenügenden wohnhygienischen Verhältnissen). Das Bedürfnis nach mehr Wohnraum allein vermag den Anforderungen an das Kriterium der zeitgemässen Wohnnutzung nicht zu genügen.

Erweiterungen sind primär innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens möglich. Soweit keine weiteren Veränderungen vorgesehen sind, die sich auf die Identität auswirken, darf die Bruttogeschossfläche einer bestehenden Baute innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens um maximal 60 % erweitert werden. Bei Erweiterungen, die ausserhalb des bestehenden Volumens stattfinden, sind nur 30 % erlaubt. Finden gleichzeitig auch Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens statt, so sind diese nur zur Hälfte anrechenbar. Bruttogeschossfläche und Bruttonebenfläche dürfen dabei gesamthaft nicht um mehr als maximal 100 m² erweitert werden (Art. 42 Abs. 3 RPV). Es besteht kein Rechtsanspruch auf diese maximalen Erweiterungsmöglichkeiten. Die Erweiterungen können in Etappen erfolgen, wobei frühere Erweiterungen beim Erweiterungspotenzial mitberücksichtigt werden.

– Abbruch und Wiederaufbau

Der Wiederaufbau einer Baute oder Anlage ist nur dann zulässig, wenn sie im Zeitpunkt des Abbruchs oder der Zerstörung noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an der Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Ein unbewohnbares oder zerfallenes Gebäude (Bauruine) darf nicht ersetzt werden. Der Wiederaufbau hat sich sowohl hinsichtlich seiner Abmessungen wie auch seiner Gestaltung an der bestehenden Baute zu orientieren. Ausnahmen von diesem Grundsatz sind nur denkbar, wenn eine der Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG erfüllt ist. Der Neubau muss grundsätzlich am Standort des bestehenden und abzubrechenden Gebäudes erstellt werden. Geringfügige Standortverschiebungen sind nicht ausgeschlossen, sofern dies objektiv geboten erscheint. Bei freiwilligem Abbruch und Wiederaufbau sind Zweckänderungen unzulässig.

– Zweckänderungen

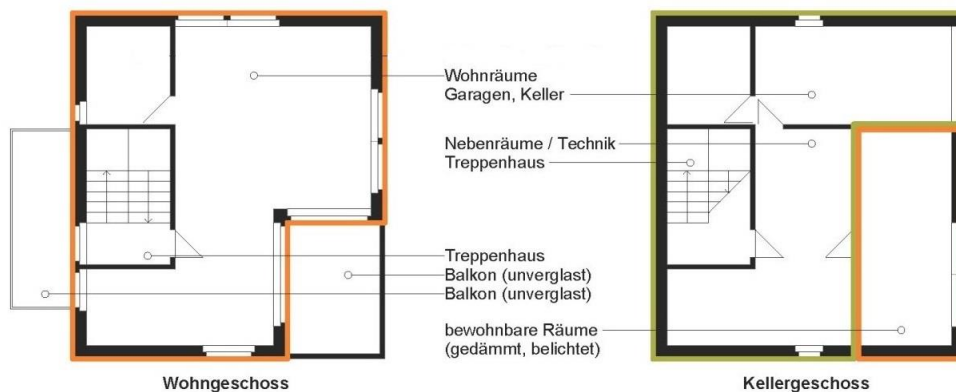
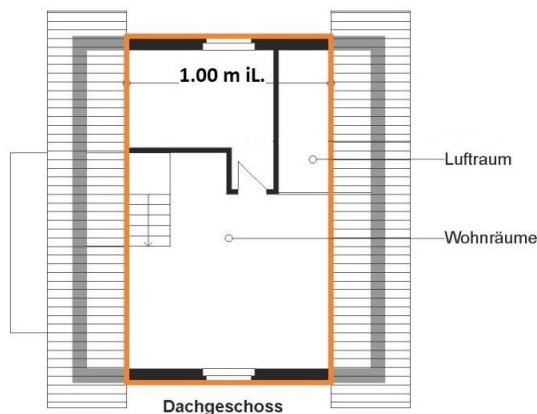
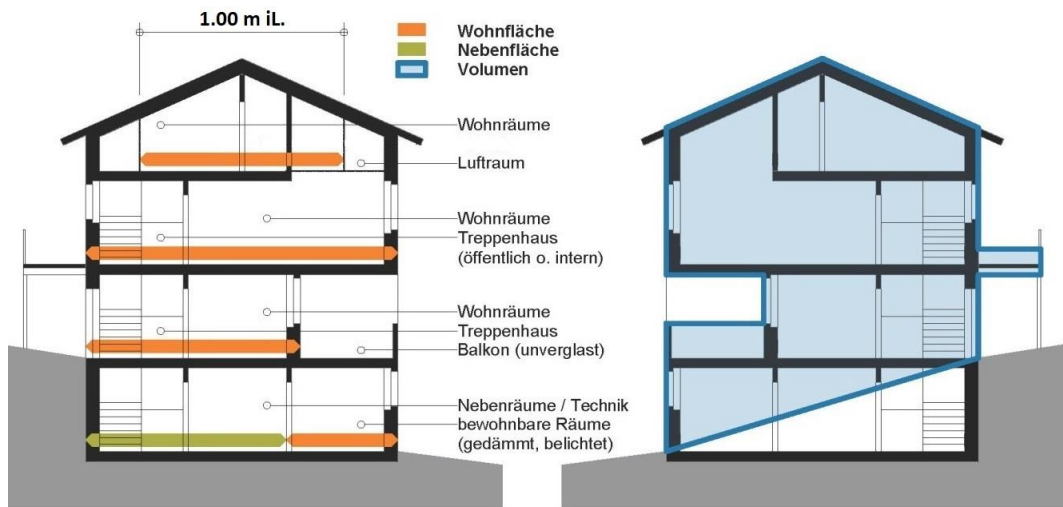
Zweckänderungen verändern die Identität einer Baute stets in mehr oder weniger grossem Ausmass. Je bedeutender die Zweckänderung ist, desto eher ist die Grenze des nach Art. 24c RPG Zulässigen erreicht. Während also bei lediglich untergeordneten Umnutzungen weitere Massnah-

men wie kleinere Erweiterungen nicht ausgeschlossen sind, schöpfen weitergehende Zweckänderungen das Mass des Zulässigen bereits vollumfänglich aus. Eine vollständige Zweckänderung stellt z.B. die Umnutzung eines unbewohnten in ein bewohntes Gebäude dar oder die Umnutzung eines Schützenhauses in ein Restaurant. Ebenso fällt darunter eine Erweiterung eines Wohnhauses um mehr als eine Wohneinheit. Vollständige Zweckänderungen sind prinzipiell unzulässig.

Zweckänderungen ohne bewilligungspflichtige bauliche Massnahmen werden nach Art. 24a RPG beurteilt (vgl. separates Merkblatt).

– Flächenberechnung

Flächenberechnung [gem. Artikel 42 Abs. 3 lit. a und b RPV] siehe [Vollzugsempfehlung](#) des ARE. Es ist eine nachprüfbare Berechnung (2-fach) der *anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF)* und *Bruttonebenflächen (BNF)* inklusive Schemaskizze/n einzureichen.



– Umgebungsgestaltung

Art. 24c RPG bezieht sich nicht nur auf die Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild einer Baute. Auch die Umgebungsgestaltung ist nur bewilligungsfähig, wenn sie den landwirtschaftlichen Charakter der Zone berücksichtigt und zudem für eine zeitgemässe Wohnnutzung erforderlich ist. Für Gartennutzungen gilt das Konzentrationsprinzip (direkte Nähe zu bestehenden Gebäuden). Massnahmen der Aussenraum- bzw. Gartengestaltung sowie Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

In Landschaftsschutzzonen haben Bauten, Anlagen und landschaftsverändernde Massnahmen darüber hinaus erhöhten Anforderungen in Bezug auf die Gestaltung, Farbgebung und Einpassung ins Landschaftsbild zu genügen.

Weiterführende Informationen

- [Vollzugsempfehlung](#) des Amts für Raumentwicklung und Raumplanung (ARE) zu Art. 24c RPG. Vgl. darin auch die Definition der anrechenbaren Bruttogeschossfläche auf S. 21.
- [Tool](#) des ARE zur Berechnung der nach Art. 42 Abs. 3 RPV zulässigen Geschossflächen

Gesuchsunterlagen

Ergänzend zu den regulären Baugesuchsakten:

- Fotos der bestehenden Liegenschaft
- Umgebungsplan
- Aufnahmepläne mit Nutzungsangaben zum Zeitpunkt 1. Juli 1972
- Flächenberechnung

Themenverwandte Merkblätter

- Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen (Art. 24a RPG)
- Zonenfremde gewerblichen Bauten und Anlagen (Art. 37a RPG)
- Beschränkte Besitzstandsgarantie bei neurechtlichen Wohnbauten ausserhalb der Bauzone (Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG)

Auskünfte erhalten Sie bei:

Bauinspektorat
Rheinstrasse 29, 4410 Liestal
Tel. 061 552 67 77, Fax 061 552 69 83
[Bauinspektorat](#)

Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain
Ebenrainweg 27, 4450 Sissach
Tel. 061 552 21 21, Fax 061 552 21 55
[Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain](#)