



Merkblatt:

Nutzungsmässige Zweckänderung von best. Gebäuden ausserhalb Bauzonen

Das Merkblatt soll die gängige Beurteilungspraxis der Baudirektion und die geltenden gesetzlichen Bestimmungen in verständlicher Weise aufzeigen. Es hat keine Rechtskraft. Vorbehalten bleiben in jedem Fall der Entscheid im Einzelfall und die Bedingungen und Auflagen der anderen Amtsstellen und Behörden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

1 Gesetzliche Grundlagen

RPG Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz SR 700)

RPV Raumplanungsverordnung (SR 700.1)

BauG Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (NG 611.1)

BauV Verordnung zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (NG 611.11)

2 Ausgangslage

Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft (Betriebszusammenlegungen, Betriebsaufgaben, Änderungen in der Bewirtschaftungsart, die Realisierung von Neubauten oder Ähnlichem) verlieren regelmässig nutzbare Bauten, Bauteile oder Einzelräume ausserhalb Bauzone ihren bisherigen Verwendungszweck. Solche Gebäude oder Bauteile werden anschliessend abgebrochen, anderweitig landwirtschaftlich genutzt oder Zweckänderungen zugeführt.

Das vorliegende Merkblatt soll aufzeigen, welche raumplanungsrechtlichen Möglichkeiten bei der nutzungsmässigen Zweckänderung solcher Bauten, Bauteile oder Räume bestehen, welche Verfahren und Bewilligungen nötig sind und welche Veränderungen idR. möglich bzw. nicht möglich sind.

3 Bewilligungspflicht

Das BauG legt fest, dass nutzungsmässige Zweckänderungen (auch ohne bauliche Veränderungen) das normale Baubewilligungsverfahren zu durchlaufen haben.^A Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform verwendet werden und für die eine Nutzung im Sinne der Ausnahmestimmungen des RPG nicht zulässig ist, dürfen nicht mehr benutzt werden. Es ist also in jedem Fall eine raumplanerische Beurteilung und ein entsprechender Entscheid durch die Baudirektion notwendig.^B

Umnutzungen von einer zonenkonformen landwirtschaftlichen Nutzung zu einer anderen zonenkonformen landwirtschaftlichen Nutzung sind idR. ohne Verfahren möglich. Dies aber nur wenn keine bewilligungspflichtigen Veränderungen nach BauG vorgenommen werden (also nur werterhaltende Massnahmen ohne Auswirkungen auf das äussere Erscheinungsbild).

Abbrüche werden häufig zusammen mit der Bewilligung von Ersatzbauten verfügt. Bei auffälligen Objekten, die ersatzlos entfernt werden sollen, besteht für die Abbrucharbeiten ebenfalls eine Bewilligungspflicht.^C

4 Abgrenzung

Diese Merkblatt ist auf Wohnhäuser, auf Bauten deren Abbruch bereits verfügt ist und bei nicht-landwirtschaftlichen Nebenbetrieben gemäss Art. 24b RPG nicht anwendbar.

Die Umnutzung eines zonenkonform landwirtschaftlichen Wohnhauses (Bewirtschafter oder Altenteil) zu einem Wohnhaus ohne landwirtschaftlich nötigen Wohnraum wird normalerweise nicht als nutzungsmässige Zweckänderung beurteilt. Die Nutzung bleibt Wohnen.

Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe gemäss Art. 24b RPG umfassen Umnutzungen bestehender, nicht mehr landwirtschaftlich benötigter Bauten im Hofareal eines landw. Gewerbes, zu einem Nebenbetrieb, der durch die Bewirtschafterfamilie betrieben wird und Teil des landw. Gewerbes ist.^D

5 Bestandesgarantie

Grundsätzlich kann nur bei Bauten mit Bestandesgarantie die Nutzung / der Zweck geändert werden. Eine Baute ist in ihrem Bestand solange geschützt, wie ein ununterbrochenes Interesse an ihrer Nutzung besteht. Das Interesse gilt spätestens dann als unterbrochen, wenn seit der letzten rechtmässigen Nutzung mehr als 5 Jahre vergangen sind. Bauten die seit mehr als 5 Jahren nicht oder nicht rechtmässig genutzt wurden, können keiner Zweckänderung mehr zugeführt werden. Eine zonenkonform landwirtschaftliche Nutzung ist auch nach Ablauf der 5 Jahre möglich.^E Zu beachten ist, dass sich die Möglichkeiten der erweiterten Besitzstandsgarantie gemäss Art. 24c RPG nur auf Wohnbauten und auf an Wohnbauten angebaute Gebäudeteile beziehen. Frei stehende, unbewohnte Bauten können von diesen Möglichkeiten nicht Gebrauch machen.

6 Umnutzung von Nebenräumen zu wohnlich genutzten Räumen

Es gilt der Grundsatz „**Arbeiten bleibt Arbeiten, Wohnen bleibt Wohnen**“. Eine Umnutzung von Arbeitsräumen zu Wohnräumen ist nicht zulässig. Geänderte Nutzungen dürfen grundsätzlich keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt haben (Zu- und Wegfahrten, allf. Lärm, usw.). Es ist nicht möglich in Remisen-, Stall- oder Lagerräumen neu wohnliche Nutzungen einzubauen. Wobei wohnliche Nutzungen nicht nur Wohnräume im engeren Sinn umfassen, sondern alle Räume mit einschliesst, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, also auch Büros, Aufenthaltsräume, beheizte Lagerräume, Sanitärräume. Hinweise auf eine bewilligungspflichtige Nutzungsänderung können zB. die Möblierung, heiztechnische Einrichtungen, der vermehrte Aufenthalt von Personen im Gebäude und elektrische Installationen (mit Ausnahme einer Grundbeleuchtung) geben. Solche Nutzungen sind allenfalls in Wohnzonen, Gewerbezone oder Zonen für öffentliche Zwecke zonenkonform, nicht aber im Gebiet ausserhalb Bauzone.

Vom erwähnten Grundsatz kann abgewichen werden, wenn bestehende Ökonomiebauten an Wohnhäuser angebaut sind (Gadenhäuser). In diesem Fall kann und soll die zulässige **Wohnflächenenerweiterung** vorab im angebauten Ökonomieanteil realisiert werden.^F

7 Umnutzung von Nebenräumen

Bei nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, die in ihrer baulichen Substanz noch intakt sind, wird idR. eine Umnutzung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens in stille Lager zugelassen. Als „**stilles Lager**“ kann eine Raumnutzung dann bezeichnet werden, wenn ein nicht mehr landwirtschaftlich benötigter Raum für die private oder gewerbliche Lagerung ungefährlicher Güter verwendet wird, wenn dabei die Erschliessungsstrasse nur durch wenige Zu- und Wegfahrten belastet wird (i.d.R. 1-2 pro Woche) und andere Beeinträchtigungen der Umgebung ausbleiben. Als mögliche bauliche Veränderungen sind werterhaltende Reparaturen und Sanierungen denkbar, wertvermehrnde und komfortsteigernde Veränderungen sind hingegen ebenso

nicht erwünscht wie Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes und ein Ausbau der Erschliessung. Die Grundstruktur und das äussere Erscheinungsbild sind zu erhalten.

Eine weitere Möglichkeit bietet sich für die **hobbymässige Tierhaltung**. Nicht mehr benötigte Ökonomiebauten, die in ihrer baulichen Substanz noch intakt sind, dürfen gemäss Bundesrecht durch Bewohner einer nahen Wohnbaute (Hofbereich, oder nahe liegende Bauzone) für die hobbymässige Tierhaltung genutzt werden. Voraussetzung ist die örtliche Nähe zur Vermeidung von Folgebedürfnissen wie Toilettenbedarf und Aufenthaltsräume. Die Nutzung darf nicht auf Einkommen ausgerichtet sein. Das äussere Erscheinungsbild und die Grundstruktur müssen unverändert bleiben. Es dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Es sind nur geringfügige Erweiterung der Erschliessung zulässig. Die Fläche ist als Nebenraum an die Erweiterungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Wohnbaute anzurechnen. Es ist eine besonders tierfreundliche, artgerechte Haltung vorgeschrieben. Zulässig sind auch neue, nicht überdachte Aussenanlagen falls dies für die tiergerechte Haltung notwendig ist. Nicht möglich sind Reitplätze.^G

8 Konsequenzen

Nutzungsmässige Zweckänderungen von Bauten, Bauteilen und Einzelräumen sind idR. bewilligungspflichtig. Findet die Änderung ohne entsprechende Bewilligung statt, ist davon auszugehen, dass die Widerhandlung gegen das Baugesetz in der Regel nicht geringfügig ist und die Gemeinde Strafanzeige erstatten muss. Von der Anzeige dürften jeweils Eigentümer, Bewirtschafter, Pächter, Nutzer und Mieter des Objekts, sowie bei Umbauarbeiten auch Handwerker betroffen sein.^H

9 Vorgehen

Nutzungsmässige Zweckänderungen landwirtschaftlich genutzter Bauten, Bauteile oder Einzelräume hin zu einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung sollten mit der Gemeinde und dem Amt für Raumentwicklung vorbesprochen werden, damit die konkreten Möglichkeiten rechtzeitig aufgezeigt werden können.

In der Regel ist davon auszugehen, dass solche Zweckänderungen ein Baubewilligungsverfahren zu durchlaufen haben. Die Baugesuchsunterlagen haben dabei neben Planbeilagen auch Angaben über die zukünftige Nutzungsart, Nutzungszeiten, Auswirkungen auf die Erschliessung und nutzende Personen zu enthalten.

^A Art. 212 Abs.2 Ziff.3 BauG

^B Art. 16b RPG und Art. 24-24d RPG

^C Art. 214 BauG

^D Aussagen zu nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben unter www.nw.ch [nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe].

^E vgl. Art. 16b RPG

^F Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 Abs.3 RPV

^G Art.24d Abs.1^{bis} RPG in Verbindung mit Art.42b f. RPV

^H Art. 245 BauG in Verbindung mit § 93 BauV