



Talkessel Schwyz ©Barbara Jud, EspaceSuisse

Tourismus – Landwirtschaft

Bauen ausserhalb der Bauzonen – Die gesetzlichen Rahmenbedingungen
+**GENIALREGIONAL**, REV Rigi Mythen, Arth-Goldau



Trennungsgrundsatz – das zentrale Anliegen

Art. 75 Bundesverfassung BV

- ¹ Der Bund legt Grundsätze der Raumplanung fest. Diese **obliegt den Kantonen** und dient der zweckmässigen und **haushälterischen Nutzung** des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes.
- ² Der Bund fördert und koordiniert die Bestrebungen der Kantone und arbeitet mit den Kantonen zusammen.
- ³ Bund und Kantone berücksichtigen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben die Erfordernisse der Raumplanung.

Der fundamentale Grundsatz!

Art. 1 Raumplanungsgesetz RPG

- ¹ Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der **Boden haushälterisch genutzt** und das **Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird**.⁵ Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

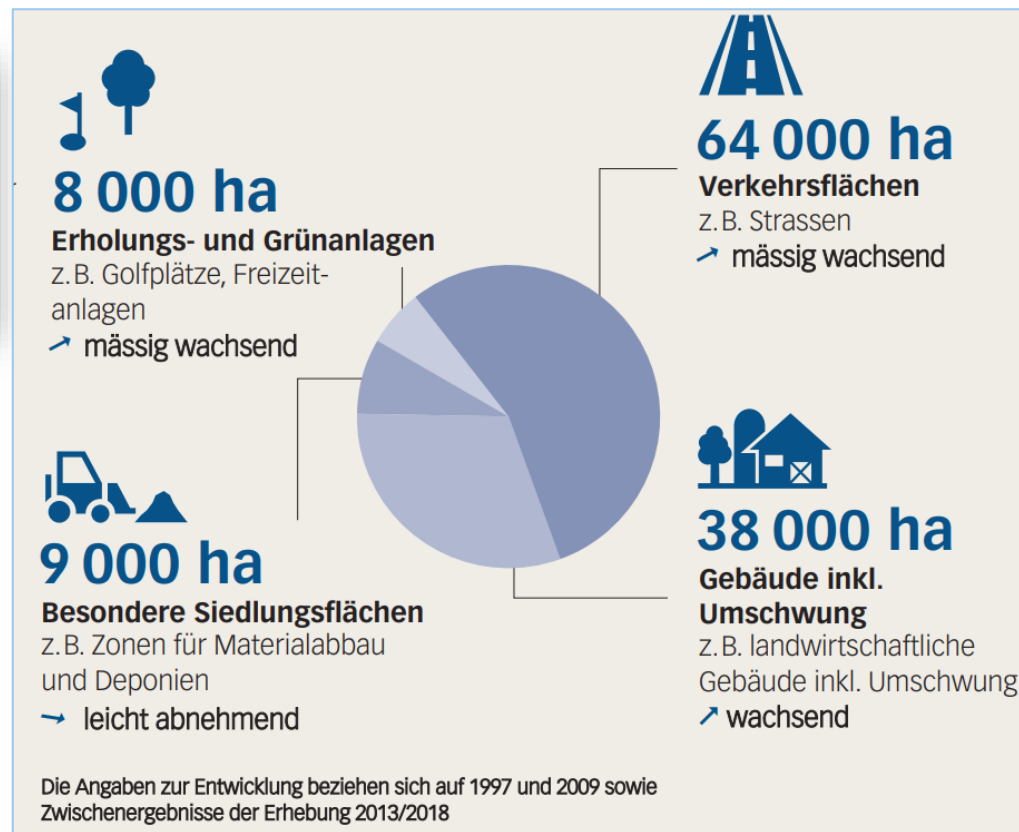
Realität im Nichtbauggebiet

Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

119 000 ha oder
37 % aller Siedlungsflächen in der Schweiz liegen ausserhalb der Bauzonen.

19% Gebäude ausserhalb BZ
402'000 unbewohnt
193'000 bewohnt

Quelle: [Faktenblatt zum Bauen ausserhalb der Bauzonen, ARE, 1/2020](#)



Realität im Nichtbauggebiet

Gründe für den Bodenverbrauch ausserhalb Bauzone



Strukturwandel Landwirtschaft - ©Google Satellit



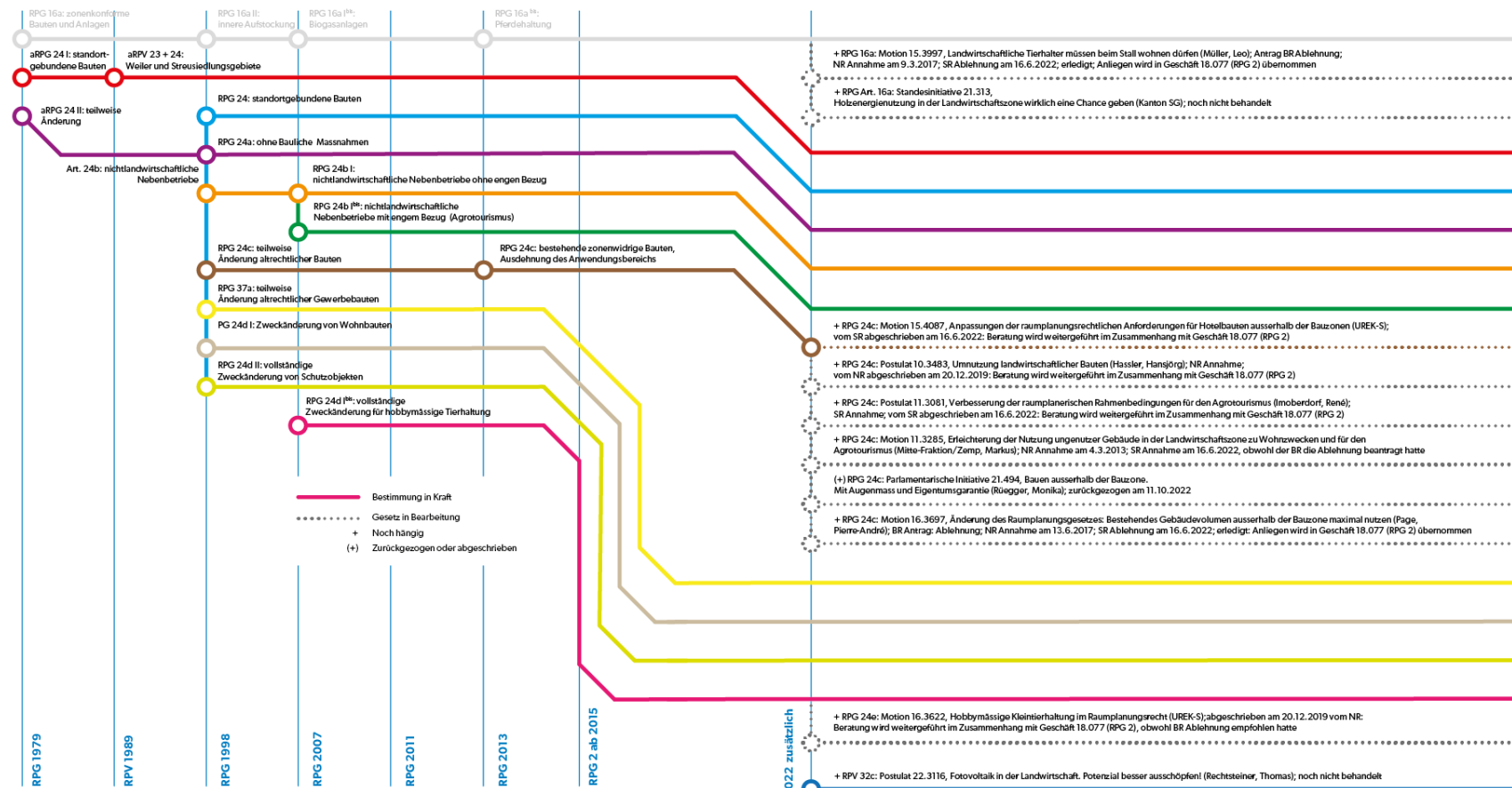
Freizeitgesellschaft - ©Google Satellit



Aussiedlungen Landwirtschaft - ©Barbara Jud, EspaceSuisse



Infrastrukturanlagen - ©Barbara Jud, EspaceSuisse



(Stand 1. Dez. 2022)

Übersicht Ausnahmen beim Bauen ausserhalb der Bauzone

Film

WAS MAN ÜBERS BAUEN AUSSERHALB DER BAUZONEN WISSEN MUSS



www.hzb-bab.ch/de

EspaceSuisse



Kapitel 1

Was bedeutet bauen ausserhalb der Bauzonen ?

Kapitel 2

Zonenkonforme Bauten ausserhalb der Bauzonen

Kapitel 3

Ausnahmen für Bauten ausserhalb der Bauzonen

Kapitel 4

Widerrechtliche Bauten ausserhalb der Bauzonen

lange Version

Was man übers Bauen ausserhalb der Bauzonen wissen muss

Ausnahmebewilligungen

Standortgebundene Bauten und Anlagen (Art. 24 RPG)

Der Zweck der Baute oder Anlage erfordert den Standort ausserhalb der Bauzone



Ausnahmebewilligungen

Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen (Art. 24a RPG)



Voraussetzungen

- Keine baubewilligungspflichtigen Änderungen
- Keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt
- Vorbehalt: bei veränderten Verhältnissen wird von Amtes wegen neu verfügt

www.topinserate.ch



Ausnahmebewilligungen

Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (Art. 24b RPG, Art. 40 RPV)

[Urteil BGer 1C_376/2009 vom 31.7.2010]



**Mit engem sachlichem
Zusammenhang** zum
landwirtschaftlichen Gewerbe



**Ohne engen sachlichen
Zusammenhang** zum
landwirtschaftlichen Gewerbe



Ausnahmebewilligungen – Altrechtliche Bauten und Anlagen

Bestandesgarantie (Art. 24c Abs. 1 RPG)

«**Bestimmungsgemäss** nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die **nicht mehr zonenkonform** sind, werden **in ihrem Bestand** grundsätzlich **geschützt**.»

- Eigentumsgarantie (Art. 26 BV)
- Vertrauensschutz (Art. 9 BV)
- Verbot echter Rückwirkung

Weiterbestand des ursprünglich rechtmässig bewilligten Objekts und Unterhalt bzw. Werterhalt.





Ausnahmebewilligungen – Altrechtliche Bauten und Anlagen

Erweiterte Besitzstandsgarantie (Art. 24c Abs. 2 und 3 RPG)

«Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde **erneuert**, **teilweise geändert**, **massvoll erweitert** oder **wiederaufgebaut** werden, sofern sie **rechtmässig** erstellt oder geändert worden sind.»





Ausnahmebewilligungen – Altrechtliche Bauten und Anlagen

Abbruch und Wiederaufbau

(Art. 24c Abs. 2 RPG / Art. 42 Abs. 4 RPV)



Gelungenes Beispiel aus Seewen.
Bessere Bilder sind hier zu finden:
<https://bss-architekten.ch/project/mehrfamilienhaus-roesslimatt/>

EspaceSuisse



Fragwürdiges Beispiel aus Gommiswald SG:
Anstelle eines alten Riegelhauses ein buntes
Einfamilienhaus mit umfangreicher
Terraingestaltung.



Ausnahmebewilligungen – Altrechtliche Bauten und Anlagen

Änderungen am äusseren Erscheinungsbild

(Art. 24c Abs. 4 RPG; Art. 42 RPV)

Voraussetzungen:

- Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild **nur zulässig**, wenn:
 - Nötig für zeitgemässe Wohnnutzung
 - Energetische Sanierung
 - Verbesserte Einpassung in Landschaft
- **Identität der Baute** gewahrt wird;
- Max. Erweiterung: 30% der bestehenden Fläche oder max. 100 m²; Erweiterungen innerhalb des Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet.



Ausnahmebewilligungen – Altrechtliche Bauten und Anlagen

Teilweise (Zweck-) Änderung (Art. 24c Abs. 2 RPG)



- Schule \Rightarrow Handwerk, Gewerbe, Industrie 😞
- Schule \Rightarrow Hotel oder Restaurant 😞
- Schule \Rightarrow Wohnen 😊
- Schule \Rightarrow Ferienlager 😊

Je mehr der Zweck geändert wird, desto weniger Erneuerungen oder Erweiterungen!



Ausnahmebewilligungen

Altrechtliche Bauten und Anlagen (Art. 24c RPG, Art. 41 RPV)

Art. 41 RPV Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG

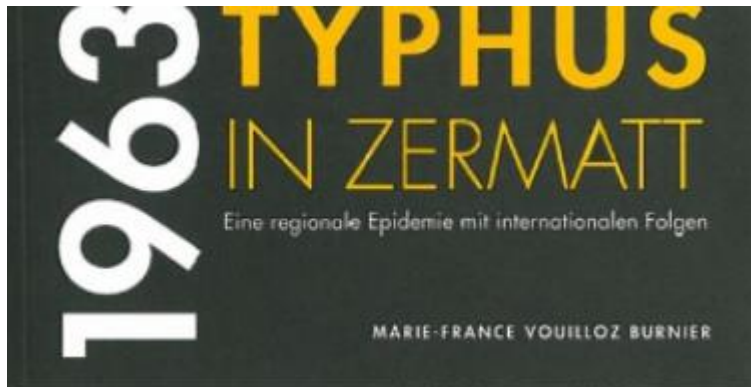
¹ Artikel 24c RPG ist anwendbar auf Bauten und Anlagen, die **rechtmässig erstellt** oder geändert worden sind, **bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde** (altrechtliche Bauten und Anlagen).

² Er ist **nicht anwendbar** auf **allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen**.

Ausnahmebewilligungen – Altrechtliche Bauten und Anlagen

Grundstück wird Teil des Nichtbaugebiets (Art. 24c RPG)

Zonenwidrigkeit als Resultat einer Plan- oder Gesetzesänderung



Typhus Erkrankung in Zermatt führt zu Anpassung der Gewässerschutzvorschriften.

- **1. Juli 1972**
Stichtag der ersten gesetzlichen (faktischen) Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet
- Gewässerschutzgesetz verbietet Bauvorhaben, wenn diese ausserhalb von generellen Kanalisationsprojekten liegen (Art. 19 f. aGschG).



Ausnahmebewilligungen – schützenswerte Bauten Zweckänderung schützenswerter Einzelbauten

(Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG)



Stallbaute in Bin VS ©Damian Jerien, EspaceSuisse

[Urteil BGer 1C_111/2020 vom
11.08.2021, Binn VS]

Voraussetzungen

- Von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt
- dauernder Erhalt kann nicht anders sichergestellt werden
- allgemeine Voraussetzungen nach Art. 24d Abs. 3 RPG
 - Nicht mehr benötigt, geeignet für Nutzung, keine Ersatzbaute;
 - Äussere Erscheinung und Grundstruktur unverändert;
 - Geringfügige Erweiterung der Erschliessung;
 - Keine Gefährdung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung;
 - Keine entgegenstehenden überwiegenden Interessen.

Ausnahmebewilligungen – Landschaftsprägend geschützte Bauten

Landschaftsprägend geschützte Bauten

(Art. 24 Bst. a RPG i.V. Art. 39 Abs. 2 RPV)



- Grundlage im Richtplan und in einem kantonalen oder kommunalen Nutzungsplan erforderlich.
- Erlaubt auch Umnutzung von Ställen, Scheunen, die nie bewohnt waren.



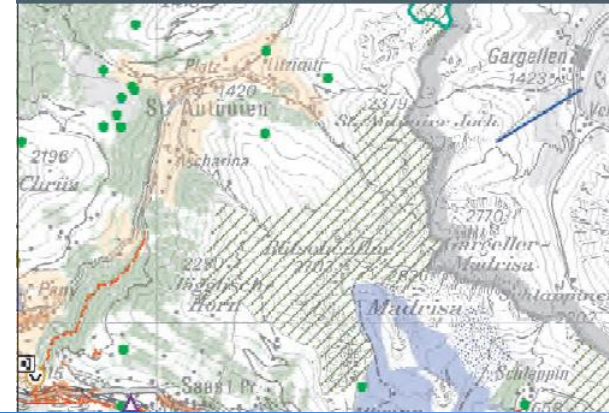
Das dem Abbruch geweihte Rustico von Raffaella Rodoni, auf der Alpe di Sceng zuhinterst im Val Pontirone. (Bild: Remy Steinegger / NZZ)

Ausnahmebewilligungen – Bauten in Streusiedlungsgebieten

Bauten in Streusiedlungsgebieten und Weilern

(Art. 24 Bst. a RPG / Art. 39 Abs. 1 RPV; Art. 33 RPV)

- Streusiedlungsgebiete müssen im Richtplan ausgedehnt werden Beispiel: St. Antönien GR
- Streusiedlungsgebiete: ganzjährig bewohnte Gebäude, mit Wohnungen, können zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken umgenutzt werden, wenn sie **ganzjährig** bewohnt werden.
- Weiler: mindestens 5 Gebäude...
- Gilt **nicht** für reine Ökonomiebauten wie Ställe oder Stadel!



Objekte

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung
Prattigau/ Davos	07.SR.06	nein	Gemeinde Luzein, Teilgebiet St. Antönien	Festsetzung	Gemeinde mit traditionellem Streusiedlungsgebiet (dauernd bewohnt)
Prattigau/ Davos	07.SR.07	nein	Gemeinde Luzein, Teilgebiet St. Antönien - Ascharina	Festsetzung	Gemeinde mit traditionellem Streusiedlungsgebiet (dauernd bewohnt)



Ausnahmebewilligungen - Altrechtliche gewerbliche Bauten

Keine Vermischung von Art. 24c und Art. 37a RPG



[Urteil BGer 1C_382/2016 vom 6.4.2017,
Obersaxen Mundaun GR]

- Neu 16 Zweitwohnungen, Restaurationsbetrieb und Tiefgarage
- Grundriss orientiert an bestehendes Gebäude, Erweiterung Gebäudevolumen Nord- und Südseite
- zonenwidrig genutzte Fläche um $\approx 30\%$ nach aussen auf 2'264 m² erweitert
- Bewilligung nach Art. 37a RPG / 43 RPV
- BGer: es liegt ein Abbruch und Wiederaufbau vor, der nicht erlaubt ist nach Art. 37a RPG
- Bewilligung nach Art. 24c RPG nicht möglich, weil Identität nicht gewahrt



Hinweis Planungshilfe



- https://www.sz.ch/public/upload/assets/28160/bauen_in_der_landschaft_planungshilfe.pdf





Glattalp - ©Barbara Jud, EspaceSuisse

Danke für Ihre Aufmerksamkeit