

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung für Baubewilligungen

MERKBLATT

Besitzstandsgeschützte Bauten ausserhalb der Bauzone

(Art. 24c RPG¹ i.V.m. Art. 42 RPV²)



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 massvoll 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. Die erweiterte Besitzstandsgarantie ist nicht anwendbar auf alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (bspw. Ställe, Remisen etc.).

Voraussetzungen

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

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. Auch geringfügige Veränderungen des äusseren Erscheinungsbilds müssen sich gestalterisch gut einpassen und haben allfälligen weiteren Vorschriften zu genügen.

¹ Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700.

² Raumplanungsverordnung (RPV), SR 700.1.

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; wie innerhalb der Bauzonen gibt es auch ausserhalb keine Mindestwohnfläche, die für eine zeitgemässe Wohnnutzung erforderlich wäre.

Erweiterungen sind primär innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens möglich. Soweit keine weiteren Veränderungen, die sich auf die Identität auswirken, vorgesehen sind, darf die Bruttogeschossfläche einer bestehenden Baute innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens um maximal 60 % erweitert werden.

Die Erweiterungen dürfen in Etappen erfolgen, wobei frühere Erweiterungen beim Erweiterungspotenzial mitberücksichtigt werden.

Abbruch und Wiederaufbau

Der Wiederaufbau einer Baute 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 Massnahmen wie kleinere Erweiterungen nicht ausgeschlossen sind, schöpfen weitergehende Zweckänderungen das Mass des Zulässigen bereits vollumfänglich aus. Vollständige Zweckänderungen sind prinzipiell unzulässig.

Beurteilung der Behörden

Für die Gesuchsprüfung sind neben den üblichen Gesuchsakten folgende Unterlagen zentral:

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

Kontakt bei Fragen

Abteilung für Baubewilligungen
Entfelderstrasse 22
5001 Aarau
Tel. 062 835 33 00
www.ag.ch/baubewilligungen