

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

Februar 2018

---

## VOLLZUGSHILFE ZUM HALLWILERSEESCHUTZDEKRET<sup>1</sup>

---

### 1. Das HSD

Das HSD bezweckt, die Landschaft des Hallwilersees in ihrer natürlichen Eigenart und Schönheit zu erhalten und sie dabei als Lebens- und Wirtschaftsraum der einheimischen Bevölkerung und als Erholungsgebiet zu bewahren (§ 1 Abs. 1 HSD). Es unterscheidet zwischen Wasserzone, Reservatszone, Sperrzone, Schutzzone und Spezialzone (inkl. Spezialzone Schloss Hallwyl).

Bemerkenswert ist, dass sich für das Gebiet des Hallwilersees schon frühzeitig ein Schutzgedanke entwickelte. So wurden bereits anfangs des 20. Jahrhunderts erste Schutzbestimmungen erlassen. Darauf folgte im Jahr 1935 die erste kantonale Schutzverordnung zum Schutze des Hallwilersees und seiner Ufer. Namentlich diesen Pionierleistungen ist es zu verdanken, dass ein ausserordentliches Gebiet von nationaler Bedeutung erhalten geblieben ist. Entsprechend soll bei der Anwendung des HSD dem wertvollen und sensiblen Ökosystem des Hallwilersees und der besonders wertvollen Landschaft Rechnung getragen werden; dies unter Berücksichtigung der Interessen, welche mit der Bedeutung als Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum zusammenhängen.

Die Vorschriften des HSD stellen teilweise einschränkende kantonale Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzone im Sinne von Art. 27a RPG dar. Die bundesrechtlichen Bestimmungen bleiben als Minimalvorschriften subsidiär anwendbar.

Das Hallwilerseegebiet ist im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung als BLN-Objekt aufgenommen (BLN 1303) und im Richtplan als Landschaft von kantonaler Bedeutung (Kap. L.2.3.) festgesetzt. Das HSD als kantonaler Nutzungsplan stellt die grundeigentümerverbindliche Umsetzung dieser behördenverbindlichen Vorgaben sicher.

### 2. Bewilligungspflicht

Das HSD regelt allfällige bauliche Möglichkeiten in den einzelnen Zonen sehr detailliert. Aus dem Erlasstext und der Zielsetzung des HSD ergibt sich, dass der Dekretsgeber von einem weiten Begriff der Baubewilligungspflicht ausgegangen ist. Auch für geringfügige Eingriffe in das Landschaftsbild, welche eine gewisse Veränderung desselben bewirken können, besteht ein öffentliches Interesse an einer vorgängigen behördlichen Kontrolle (dies gilt namentlich auch für Beleuchtungen). § 49 BauV ist in weiten Teilen aufgrund abweichender Vorschriften des HSD nicht anwendbar.

Solaranlagen auf Dächern sind gemäss spezialgesetzlicher Regelung (§ 49a Abs. 2 BauV) bewilligungspflichtig.

---

<sup>1</sup> Dekret zum Schutze der Hallwilerseelandschaft vom 13. Mai 1986 (HSD), SAR 787.350

### **3. Neubauten**

#### **3.1 Allgemein**

Neue Bauten und Anlagen sind ausschliesslich in der Schutz- und Spezialzone gestattet. In der Wasser-, Reservats- und Sperrzone sind Bauten und Anlagen jeder Art untersagt.

#### **3.2 Schutzzone**

##### **3.2.1 Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen**

Gemäss den Ausführungen in der Botschaft zum HSD<sup>2</sup> wird die Schutzzone geprägt „durch die ordentliche Bewirtschaftung von Feld und Wald, durch die Landwirtschaft also. Somit sind Bauten und Anlagen, die diesem Zweck dienen und betriebsnotwendig sind, zugelassen“.<sup>3</sup> Die Vorschriften der Schutzzone entsprechen damit im Grundsatz den Bestimmungen von Art. 16a Abs. 1 RPG<sup>4</sup> i.V.m. Art. 34 RPV<sup>5</sup>. Zonenkonform i.S.v. § 6 Abs. 1 HSD sind jene Bauten und Anlagen, die gemäss Art. 34 Abs. 1 RPV der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen und für die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung oder die Bewirtschaftung naturnaher Flächen verwendet werden. Ebenso ist landwirtschaftlicher Wohnbedarf gemäss Art. 34 Abs. 3 RPV zonenkonform.

Ob und inwieweit über die bodenabhängige Kernlandwirtschaft hinausgehende landwirtschaftliche Bauten und Anlagen resp. nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (Art. 16a Abs. 1bis und 2 RPG, Art. 16abis RPG, Art. 24b RPG sowie Art. 34 Abs. 2 RPV) zulässig sind, ist nicht abschliessend geklärt. Festgehalten werden kann, dass im Zeitpunkt des Dekretserlasses lediglich die Kernlandwirtschaft mit bodenabhängiger Bewirtschaftung von Bedeutung war. Andere landwirtschaftliche Bauten und Anlagen resp. Nebenbetriebe dürften nicht der ursprünglichen Intention des Dekretsgebers entsprechen und damit – jedenfalls wenn sie eine gewisse räumliche Relevanz aufweisen – nicht bewilligungsfähig sein.

Gemäss § 6 Abs. 1 HSD sind landwirtschaftliche Bauten und Anlagen in Grösse, Form und Farbe in die Landschaft einzufügen und in geeigneter Weise mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Aufgrund der Sensibilität des Gebiets und der genannten expliziten Einpassungsbestimmung gelten im Gebiet des HSD über die allgemeine Ästhetikvorschrift in § 42 BauG hinaus erhöhte Gestaltungs- und Einpassungsanforderungen.

##### **3.2.2 Weitere Bauten und Anlagen**

Nicht landwirtschaftliche Bauten und Anlagen einschliesslich Terrainveränderungen sind grundsätzlich untersagt. Explizit dürfen weder Wohnwagen und Boote aufgestellt noch permanente Zeltplätze angelegt werden. Allerdings können gemäss § 6 Abs. 2 HSD standortgebundene Bauten im Sinne von Art. 24 RPG ausnahmsweise bewilligt werden. Dabei ist in der Interessenabwägung dem ausgeprägten Schutzgedanken des HSD Rechnung zu tragen.

---

<sup>2</sup> Botschaft des Regierungsrats an den Grosse Rat betreffend das Dekret zum Schutze der Hallwilerseelandschaft vom 17. Juni 1985

<sup>3</sup> a.a.O., S. 34.

<sup>4</sup> Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz), SR 700

<sup>5</sup> Raumplanungsverordnung, SR 700.1

### 3.3 Spezialzone

Gemäss Botschaft zum Dekret zum Schutze der Hallwilerseelandschaft vom 17. Juni 1985 (S. 35) sind unter den in der Spezialzone zulässigen Bauten und Anlagen insbesondere zu verstehen:

- öffentliche Badeanlagen;
- Infrastruktur für die öffentliche und private Schifffahrt sowie den Wassersport;
- Bauten für die Hotellerie, das Gastgewerbe und für Jugendunterkünfte;
- Geordnete Camping- und Zeltplätze;
- Spiel- und Rastplätze.

Nach § 1 Abs. 2 HSD sollen sich Bauten und Anlagen in Grösse, Gestaltung, Material und Farbe in die Landschaft einfügen. Aufgrund des sensiblen Gebiets ist auf eine besonders gute Einpassung zu achten.

## 4. Bestehende Bauten; Besitzstandsschutz

### 4.1 Unterhalt

In der Wasser-, Reservats- sowie Sperrzone ist ausschliesslich Unterhalt erlaubt (§ 12 Abs. 1 HSD). Darunter fallen Unterhalts- und Instandhaltungsmassnahmen, wobei die Baute in ihrer derzeitigen inneren und äusseren Gestaltung, Form und Zweckbestimmung bestehen bleibt. Es sollen alle Vorkehrungen verhindert werden, welche die – bei Inkrafttreten des HSD bestehende – Bausubstanz in irgendeiner Weise qualitativ verbessern und damit geeignet sind, die Intensität der Nutzung zu erhöhen oder die Nutzung zeitlich über das hinaus auszudehnen, was bei Inkrafttreten des HSD noch als übliche Restlebensdauer der bestehenden Bausubstanz gelten konnte. Der einfache Unterhalt ist auf Werterhaltung gerichtet.<sup>6</sup>

### 4.2 Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung

In der Schutzzone und der Spezialzone sind Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung zulässig (§ 12 Abs. 1 HSD).

Die aargauische Praxis versteht unter Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung jene Massnahmen, die es ermöglichen, eine Baute in ihrer derzeitigen inneren und äusseren Gestaltung, Form und Zweckbestimmung zu erhalten ohne dass wesentliche Eingriffe in die Substanz und die Grundstruktur der Baute vorgenommen werden; d.h., ohne dass Räume versetzt, Wände herausgebrochen oder neu eingezogen werden oder die Zweckbestimmung bisheriger Räume wesentlich geändert wird. Die Massnahmen Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung bedeuten Erhaltung der Bauten in dem der jeweiligen Entwicklung entsprechenden Ist-Zustand und bilden den Gegenbegriff zum Umbau, welcher nicht statthaft ist.

Die Begriffe des Unterhalts und der zeitgemässen Erneuerung sind dabei nicht eng auszulegen. Es fallen darunter nicht allein Vorkehrungen zur Erhaltung, sondern auch solche zur Modernisierung der Baute. Der Eigentümer darf nicht lediglich kleinere Schäden an Innen- und Aussenwänden, Fenstern und Türen beheben; er kann vielmehr auch bestehende unbefriedigende technische Einrichtungen verbessern und die Baute dem modernen Wohnstandard anpassen. Es mag auch nicht ausgeschlossen sein, die Wohnfläche in unbedeutender Weise zu vergrössern, etwa um eine moderne

---

<sup>6</sup> In Lehre und Rechtsprechung wird nicht konsequent manchmal vom „kleinen“, manchmal vom „normalen“ Unterhalt gesprochen. Diese deckungsgleichen Begriffe stellen diejenigen werterhaltenden Instandhaltungsmassnahmen dar, die aus der verfassungsrechtlich geschützten Bestandesgarantie fliessen.

Toilette unterzubringen. Entscheidend ist freilich, dass es um Massnahmen geht, die das Gebäude vor dem vorzeitigen Verfall oder – gemessen am heutigen Wohnstandard – dem Eintritt der Unbenutzbarkeit vor Ablauf der Lebensdauer seiner Substanz schützen, nicht dagegen um Vorkehrungen, durch die praktisch ein Neubau anstelle des wegen seines Alters verfallenden bestehenden Baus gesetzt wird. Möglich sind im Verhältnis zum Ganzen unbedeutende, durch zeitgemässe Erneuerung bedingte Massnahmen wie bspw.:

- Erweiterung für sonst nicht unterzubringende moderne Toilette;
- Ersatz eines schadhafte Flachdachs durch Satteldachaufbau;
- Verbesserung eines Hauseingangs durch Vordach, Schutzwände und Holzbrüstung;
- Einbau eines Badezimmers bei einem Wohnhaus mit Scheune inkl. einer den heutigen Anforderungen genügenden Jauchegrube;
- Montage einer kleinen Solaranlage.

Über eine zeitgemässe Erneuerung gehen bspw. folgende Massnahmen hinaus:

- Erweiterung eines Hauses durch neue Zimmer oder einen sonstigen Anbau;
- Umbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes in ein Wohnhaus, ebenso Einbau von Wohnungen in eine Scheune;
- Einbau von Garagenboxen in eine Scheune;
- Unterkellerung eines bislang kellerlosen Gebäudes oder Gebäudeteils;
- totale Instandstellung eines unbewohnbaren Abbruchobjektes;
- Umgestaltung eines Ein- oder Zweifamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus;
- Bau einer Gartenhalle zu einem Wohnhaus.

### **4.3 Erweiterung**

Erweiterungen sind grundsätzlich nicht resp. nur in dem Sinne zulässig, als sie im Rahmen des Besitzstands gemäss § 12 Abs. 1 HSD möglich sind. Darüber hinaus kann nur gestützt auf § 67 BauG eine Ausnahmegewilligung in Frage kommen. Dafür müssen kumulativ folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Es liegen ausserordentliche Verhältnisse oder ein Härtefall vor.
- Ein Bedarf an zusätzlicher Fläche muss objektiv ausgewiesen sein. Die Beurteilung hat sich namentlich darauf abzustützen, ob mit der bisher genutzten Fläche ein zeitgemässes Wohnen resp. eine zeitgemässe Betriebsführung möglich ist oder nicht. Zusätzliche Wohneinheiten sind unzulässig.
- Der Erhalt der Baute in ihrer derzeitigen inneren und äusseren Gestaltung, Form und Zweckbestimmung muss gewahrt bleiben. Eingriffe in die Substanz und die Grundstruktur der Baute sind zu vermeiden. Der Kubus darf grundsätzlich nicht verlassen werden.
- Eine Erweiterung darf nicht dazu führen, dass weitere Bauten und Anlagen in der Umgebung notwendig werden (Park- und Sitzplätze, Ausbau der Erschliessung, etc.). Mit der Erweiterung darf keine zusätzliche Verkehrsbelastung einhergehen.
- Die Ausnahme ist mit der Zielsetzung des HSD vereinbar und höhlt dessen explizite strenge Vorschriften nicht aus.

### **4.4 Zweckänderung**

Die Besitzstandsvorschrift nach § 12 Abs. 1 HSD schliesst vom Wortlaut her grundsätzlich keine Zweckänderungen mit ein. Gemäss der Botschaft zum HSD wollte allerdings der Gesetzgeber die

Möglichkeiten des damaligen § 224 aBauG<sup>7</sup> nicht einschränken<sup>8</sup>. Vor diesem Hintergrund sind unter dem Titel der Besitzstandsgarantie unwesentliche Änderungen, die keine unerwünschten Auswirkungen auf Raum und Umwelt zeitigen und die Identität der Baute nicht erheblich tangieren, denkbar<sup>9</sup>.

Gestützt auf den Wortlaut von Art. 27a RPG ist davon auszugehen, dass auch im Gebiet des HSD Art. 24a RPG anwendbar ist. Damit sind Nutzungsänderungen möglich, solange sie keine baulichen Massnahmen erfordern und keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen. Entsprechend den Intentionen des Gesetzgebers sind lediglich untergeordnete Nutzungsänderungen möglich, die nach Art. 22 RPG kaum bewilligungspflichtig wären. Auch geringfügige neue Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt führen zu einer Nichtanwendbarkeit des Art. 24a RPG.

Sofern eine Nutzungsänderung den dargelegten Rahmen überschreitet, kann eine allfällige Bewilligung lediglich als Ausnahme gestützt auf § 67 BauG erfolgen. Da die bundesrechtlichen Vorgaben als Minimalvorschriften zu beachten sind, ist im Anwendungsbereich von Art. 24c RPG eine vollständige Zweckänderung unzulässig, lediglich partielle Zweckänderungen sind unter Voraussetzungen denkbar. Einzig gestützt auf Art. 37a RPG i.V.m. Art. 43 RPV besteht für gewerblich genutzte Bauten und Anlagen die Möglichkeit einer vollständigen Zweckänderung.

#### **4.5 Wiederaufbau**

§ 12 HSD schränkt als spezialgesetzliche Regelung die üblicherweise anwendbaren Besitzstandsvorschriften des Bundesrechts und des kantonalen Rechts massgeblich ein: Art. 24c RPG sieht ein Wiederaufbaurecht sowohl nach freiwilligem Abbruch wie nach Zerstörung durch höhere Gewalt vor; § 68 BauG erlaubt immerhin einen Wiederaufbau nach Zerstörung durch höhere Gewalt. Demgegenüber ergibt sich aus § 12 Abs. 1 HSD kein Recht auf Wiederaufbau.

Ein Wiederaufbau nach Zerstörung durch höhere Gewalt kann damit lediglich als Ausnahme gestützt auf § 67 BauG zugelassen werden. Als Voraussetzung für eine Ausnahmebewilligung käme insbesondere ein Härtefall in Frage.

### **5. Einzelfragen**

#### **5.1 Solaranlagen auf Dächern**

In der Schutz- und Spezialzone können Solaranlagen entweder im Zusammenhang mit Neubauten als zonenkonform oder auf bestehenden Bauten als zeitgemässe Erneuerung i.S.v. § 12 Abs. 1 HSD unter Auflagen bewilligt werden. In den anderen Zonen, in denen keine Neubauten und lediglich Unterhalt erlaubt ist, kann eine Bewilligung nur gestützt auf § 67 BauG erteilt werden. Praxisgemäss wird – unter Berücksichtigung des Förderungszwecks von Art. 18a RPG – eine Ausnahme für untergeordnete Solaranlagen auf besitzstandsgeschützten Bauten erteilt, wenn die Anlagen nicht störend in Erscheinung treten, das Erscheinungsbild der Bauten nur unmerklich beeinflussen und nicht zu unerwünschten Spiegelungen führen. Die Solaranlagen müssen sich gestalterisch gut einfügen und eine dunkle Farbgebung aufweisen.

---

<sup>7</sup> Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971

<sup>8</sup> Botschaft des Regierungsrats des Kantons Aargau an den Grossen Rat vom 17. Juni 1985 S. 37

<sup>9</sup> Zimmerlin Erich, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971, 2. Aufl. 1985, N 5b zu § 224 aBauG.

## **5.2 Beleuchtungen**

Beleuchtungen und Lichtemissionen, die nicht dem eigentlichen Beleuchtungszweck dienen, sind unnötig. Zu beleuchten ist nur, was beleuchtet werden muss, wobei die notwendigen Bedürfnisse mit der geringstmöglichen Gesamtlichtmenge abzudecken sind. Die Aufhellung des Nachthimmels und von Naturräumen sowie naturnahen Gebieten ist möglichst zu vermeiden. Im Schutzgebiet des HSD sind nur äusserst dezente und zielgerichtete Beleuchtungen zuzulassen.

Eine Begrenzung von Lichtemissionen kann namentlich durch die Anordnung von Betriebszeiten erzielt werden. Demnach sind Leuchten nur in den dafür klar nützlichen Zeiträumen einzuschalten und ansonsten auszuschalten (Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder) oder zumindest abzusenken. Die Beschränkung von Beleuchtungen im Naturraum sollte sich nicht auf die Festlegung bestimmter Uhrzeiten beschränken, sondern auch andere Aspekte miteinbeziehen (z.B. Berücksichtigung der natürlichen Umgebungshelligkeit, Berücksichtigung der Jahreszeiten hinsichtlich Vogelzug, etc.). Eine Emissionsbegrenzung kann auch mittels Bau- und Ausrüstungsvorschriften erfolgen. Demgemäss sollten zur Vermeidung von Lichtemissionen nur Leuchten mit einer präzisen Lichtlenkung verwendet werden. Auch sind die Lichtspektren bezüglich ihrer Auswirkungen auf Mensch und Natur anzupassen.

## **6. Rechtsprechung**

### **6.1 RRB Nr. 2016-000048 vom 20. Januar 2016**

Nebst dem bestehenden Holzstaketenzaun wurde eine Einfriedung aus Granitplatten und Holzpfosten als zusätzliches, neues Element errichtet. Allein schon deshalb, weil die Einfriedung ein neues, zusätzliches Element darstellt, welches vorher nicht existierte, kann nicht mehr von Unterhalt oder zeitgemässer Erneuerung gesprochen werden. Hinzu kommt, dass sich die neue, zusätzliche Einfriedung sowohl bezüglich Form als auch Materialisierung optisch stark vom bisherigen Diagonalzaun aus Holz unterscheidet. Schliesslich hat die neue Einfriedung eine andere Zweckbestimmung als der bisherige Holzstaketenzaun: Während dieser nämlich allein die Funktion eines Fallschutzes erfüllt(e), dient die neue Einfriedung primär als Sichtschutz und höchstens noch sekundär als Fallschutz.

### **6.2 RRB Nr. 2009-000108 vom 28. Januar 2009; Gewässernutzungsbewilligung Wasserzone**

Für Bauten und Anlagen in der Wasserzone ist zusätzlich eine Gewässernutzungsbewilligung erforderlich. Das Nutzungsbewilligungsverfahren und das Baubewilligungsverfahren sind grundsätzlich zwei verschiedene Verfahren. Aufgrund des Koordinationsgebots sind die Verfahren aufeinander abzustimmen.

### **6.3 RRB Nr. 2007-000763 vom 13. Juni 2007**

Sanierungsarbeiten an Bootshaus in der Spezialzone: Als Unterhalt bzw. zeitgemässe Erneuerung im Rahmen des Besitzstands gemäss § 12 Abs. 1 HSD können angesehen werden: Spenglerarbeiten (neue Dachrinne), neues Rolltor für Boot, Ersatz des Ortladens, Ersatz der bestehenden Fenster durch neue, dicht schliessende Fenster sowie die Erneuerung der Fassadenverschalung (soweit sie nicht den infolge der unzulässigen Dacherhöhung neu zu verschalenden Teil des Gebäudes betrifft).

Nicht als Unterhalt bzw. zeitgemässe Erneuerung können folgende Massnahmen gelten: Anhebung der östlichen Traufhöhe um 40 cm, Ersatz der Traufpfette und Dachsparren, Einzug eines Unterdachs, Neueinbau von WC, Dusche und Küche in Bootshaus, neue Fensteröffnungen (nicht Ersatz bestehender Fenster) und das Unterfangen des Bodens mit Eisenträgern.

Betreffend die Wiederherstellung ist im Hinblick auf die Durchsetzbarkeit der Ordnung des Bauens ausserhalb des Baugebietes sowie der Ziele des HSD prinzipiell ein strenger Massstab anzulegen.

#### **6.4 RRB Nr. 2007-000735 vom 6. Juni 2007**

Kulturelle Veranstaltungen fallen nicht unter den bestimmungsgemässen Gebrauch des Hallwilersees.

Bei der Erteilung von Ausnahmegewilligungen ist darauf zu achten, dass keine generelle Bewilligungspraxis entsteht, welche eine faktische Abänderung von einzelnen Bestimmungen des HSD und damit eine Aushöhlung des HSD bewirken würde.

#### **6.5 RRB Nr. 2003-000374 vom 12. März 2003**

Das Hallwilerseeschutzdekret verpflichtet die betreffenden Gemeinden, ihre Ortsplanungen danach auszurichten, dass sich Siedlungen, Bauten und Anlagen namentlich in Grösse und Gestaltung in die Landschaft und das Ortsbild einfügen (vgl. § 1 Abs. 2 HSD).

#### **6.6 RRB Nr. 2003-000051 vom 22. Januar 2003**

Erneuerung resp. Ersatz einer bestehenden Sitzplatzüberdachung in der Sperrzone: Im Zeitpunkt der Erstellung der Sitzplatzüberdachung (ungefähr 1965) galt noch die Hallwilerseeschutzverordnung, wobei es unbestritten ist, dass die besagte Sitzplatzüberdachung bereits in der Sperrzone gemäss dieser Verordnung errichtet wurde. § 5 HSV untersagte bauliche Anlagen jeder Art und anderweitige Veränderungen wie Ablagerungen, Abgrabungen, tote Einfriedungen, Anbringen von Reklamen usw. in der Sperrzone. Die Sitzplatzüberdachung war folglich bereits im Zeitpunkt ihrer Erstellung nicht zonenkonform und damit materiell nicht rechtmässig, weshalb kein Besitzstand gegeben ist.

Der Abbruch hat u.a. zur Vermeidung eines Präjudizes zu erfolgen. Dies entspricht auch den Zielen des HSD, indem die seit geraumer Zeit bestehenden Bauten nach Ablauf ihrer Lebensdauer entfernt und nicht durch Neubauten ersetzt werden sollen. Das öffentliche Interesse gebietet daher die Beseitigung von Bauten innerhalb der Sperrzone gemäss HSD, sofern sie – wie im vorliegenden Fall – der Eigentümerschaft zugemutet werden kann. Hinzu kommt, dass die Sitzplatzüberdachung in einer Sperrzone erstellt wurde, in welcher die Erstellung von Bauten und Anlagen jeglicher Art untersagt ist (§ 5 HSD). Die Abweichung vom Erlaubten ist bei vollständig fehlender Zonenkonformität von Bauten ausserhalb der Bauzonen nicht als nur unbedeutend einzustufen.

#### **6.7 RRB Nr. 2002-001817 vom 27. November 2002**

Neubau eines Geräte/Holz- und Velohäuschen in der Schutzzone: Gerade in der Schutzzone besteht kein Anspruch darauf, Kellerraum, der durch eine Umnutzung des Wohngebäudes verloren gegangen ist, ausserhalb der Kubatur ersatzweise neu zu schaffen.

Nach Angaben des Bauherrn wurde das fragliche Gartenhäuschen als Ersatz des abgebrochenen und beseitigten Bienen- und Hühnerhäuschen erstellt. Demzufolge handelt es sich bei diesem Häuschen um einen Neu- oder Ersatzbau, weshalb die vorgenommenen baulichen Vorkehren bereits aus diesem Grund nicht als Unterhalt oder Erneuerung i.S.v. § 12 Abs. 1 HSD zu qualifizieren sind; dies umso mehr, als das Bienen- und Hühnerhäuschen abbruchreif und daher in seiner Substanz nicht mehr erhalten war und an anderer Stelle stand als das zu beurteilende Gartenhäuschen.

#### **6.8 VGE vom 23. April 1999 i.S. S. R.**

Bestehende Bauten und Anlagen in den Schutzonen und den Spezialzonen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Mit Unterhalt und zeitgemässer Erneuerung sind jene Massnahmen gemeint, die es ermöglichen, die Bauten in ihrer derzeitigen inneren und äusseren Gestalt, Form und Zweckbestimmung zu garantieren, ohne Eingriffe in die Substanz der Baute zu unternehmen, d. h.

ohne Räume zu versetzen, Wände herauszubrechen, neue einzusetzen oder die Zweckbestimmung bisheriger Räume wesentlich zu ändern. Die Begriffe des Unterhalts und der zeitgemässen Erneuerung sind dabei nicht eng auszulegen. Der Eigentümer darf nicht nur kleinere Schäden an Innen- und Aussenwänden, Fenstern und Türen beheben. Er kann vielmehr auch bestehende unbefriedigende technische und sanitäre Einrichtungen verbessern und die Baute dem modernen Wohnstandard anpassen. Entscheidend ist freilich, dass es um Massnahmen geht, die das Gebäude vor dem vorzeitigen Verfall oder – gemessen am heutigen Wohnstandard – vor dem Eintritt der Unbenutzbarkeit vor Ablauf der Lebensdauer seiner Substanz schützen, nicht dagegen um Vorkehrungen, durch die praktisch ein Neubau anstelle des bestehenden Baus gesetzt wird.

#### **6.9 VGE vom 18. Dezember 1998 i.S. M.H.**

Bestehende Bauten und Anlagen im Bereich der Wasserzone dürfen nur unterhalten werden. Zeitgemässe Erneuerung oder anderweitige bauliche Veränderungen sind vom Wortlaut des HSD her ausgeschlossen. Es sollen alle Vorkehren verhindert werden, welche die – bei Inkrafttreten des HSD bestehende – Bausubstanz in irgendeiner Weise qualitativ verbessern und damit geeignet sind, die Intensität der Nutzung zu erhöhen oder die Nutzung zeitlich über das hinaus auszudehnen, was bei Inkrafttreten des HSD noch als übliche Restlebensdauer der bestehenden Bausubstanz gelten konnte.

#### **6.10 RRB Nr. 1995-001830 vom 23. August 1995**

Eine durch das eidgenössische Gewässerschutzrecht vorgesehene abwassertechnische Sanierung geht einem Bauverbot durch das HSD vor und ist zulässig, wenn die abwassertechnische Sanierung nicht zu einer Steigerung der Nutzungsmöglichkeiten der Baute führt.

#### **6.11 RRB Nr. 1995-000750 vom 5. April 1995**

Eine Sitzplatzverglasung ist zur Erreichung eines zeitgemässen Wohnstandards nicht erforderlich, auch wenn sie den Wohnkomfort steigert.

#### **6.12 RRB Nr. 1994-002316 vom 2. November 1994**

Bei Pfahlbauten ist es nicht ausgeschlossen, dass ein einzelner Stützpfiler oder ein einzelner Rostbalken im Rahmen des zulässigen Unterhalts ersetzt werden kann.