

Bauliche Möglichkeiten im Sinne von Art. 24c RPG

Vom landwirtschaftlichen Wohnbau zur Villa

Art. 24c RPG bestimmt, dass landwirtschaftliche Wohnbauten, die vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt wurden, umgebaut, erweitert oder abgebrochen und sodann wiederaufgebaut werden können.

Soll eine per 1. Juli 1972 rechtsgültig bestandene landwirtschaftliche Wohnbaute erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder abgebrochen und wiederaufgebaut werden, so ist dies gemäss den Voraussetzungen von Art. 24c RPG möglich. Bauherren und Architekten wird aufgrund der Komplexität derartiger Bauvorhaben geraten, frühzeitig erste Gespräche mit der jeweils zuständigen kantonalen Bewilligungsbehörde aufzunehmen. Das Schweizer Landschaftsbild wird – immer noch – geprägt von Zehntausenden landwirtschaftlichen Gebäuden. Mit der strukturellen Veränderung des

primären Sektors wird vielerorts die Landwirtschaft aufgegeben. Inskünftig und vermehrt wird sich daher die Frage stellen, was mit in der Landwirtschaft gelegenen Wohnbauten, die bereits per 1. Juli 1972 rechtsgültig bestanden, geschieht, sollten diese nicht mehr der Beherbergung von Bauern und/oder deren Familien dienen. In geraffter Form sollen die nachfolgenden Ausführungen zeigen, was unter dem Anwendungsbereich Art. 24c RPG möglich ist.

Grundsätzliches zum Art. 24c RPG

Art. 24c RPG bestimmt, dass landwirtschaftliche Wohnbauten, die vor dem 1. Juli 1972 (Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes [GSchG]) rechtmässig erstellt wurden, im Sinne der nachfolgenden Ausführungen umgebaut, erweitert oder abgebrochen und sodann wiederaufgebaut werden können. Grundsätzlich ist zu bemerken, dass Art. 24c RPG wie auch die weiteren Ausnahmetatbestände von Art. 24 ff. RPG in örtlicher Hinsicht nur Bauten/Anlagen erfassen, die nicht in einer «Bauzone» liegen. Erfasst werden damit Gebäude und Anlagen

- in den Landwirtschafts- sowie Schutzzonen und den «übrigen Gemeindegebieten».
- In sachlicher Hinsicht befassen sich die Art. 24 ff. RPG mit der Frage, wann respektive unter welchen Voraussetzungen eine Ausnahme vom Erfordernis der Zonenkonformität eingeräumt werden kann.

Mit Art. 24c RPG brachte der Gesetzgeber unzweifelhaft zum Ausdruck, dass «Umbauten», «Erweiterungen» und «Wiederaufbauten» (es wird hierzu auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen) nur unter Beachtung der «Identitätswahrung» zulässig sind, das heisst, dass der Referenzzustand im Wesentlichen zu erhalten ist.

Erneuerungen

Art. 24c Abs. 2 RPG lässt insbesondere «Erneuerungen» an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen (im Sinne der vorstehenden Ausführungen) zu. Unter die Begrifflichkeit «Erneuerungen» fallen sämtliche, den baulichen Ist-Zustand erhaltende sowie die normale Gebäudelebensdauer nicht verlängernden Massnahmen, mithin also die

gründliche, durchgehende Renovation respektive das Anpassen einer «veralteten» Wohneinheit an heutige «Standards». Erneuerungen im vorgenannten Sinne sind weitgehend problemlos und werden von den Bewilligungsbehörden in aller Regel rasch bewilligt.

«Teilweise Änderung» oder «massvolle Erweiterung»

Unter den Begriff «Änderungen» i. S. d. Art. 24c Abs. 2 RPG fallen:

- bauliche Änderungen im Innen- und Aussenbereich einer Baute/Anlage;
- Zweckänderungen, die bauliche Massnahmen mit sich bringen.

Soll eine «Änderung» oder «Erweiterung» umgesetzt werden, so hat sie «teilweise» oder aber «massvoll» zu erfolgen. Diese Voraussetzungen sind erfüllt, sofern die Identität der Baute/Anlage und ihrer Umgebung im Wesentlichen erhalten bleiben (Grundsatz der Identitätswahrung). Es sind dabei alle Umstände zu berücksichtigen, insbesondere Veränderungen des Erscheinungsbildes, Auswirkungen auf Erschliessung und Umwelt sowie Volumen- und Nutzflächenveränderungen. Zu berücksichtigen ist auch, dass die teilweise Änderung nur einmal, nicht aber wiederholt wahrgenommen werden kann. Unter Bezugnahme auf die bisherige Rechtsprechung ist in den folgenden Fällen nicht mehr von einer Identität von Ist- und Sollzustand auszugehen:

- Umwandlung Sägerei in Ferienwohnungen;
- Umnutzung Wohnhaus für Hotelangestellte als privates Ferienhaus.
- Umnutzung landwirtschaftliches Gebäude als Gewerbelager oder Wohnungen;
- Umwandlung Alphütte in Kiosk mit Verpflegungsmöglichkeit.

Massvolle Erweiterungen beurteilen sich anhand der Regelungen i. S. v. Art. 42 Abs. 3 RPV. So darf die innerhalb des Gebäudevolumens bestehende Bruttogeschossfläche (BGF) um nicht mehr als 60 Prozent erweitert werden (vgl. Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV). Unter den Voraussetzungen von Art. 24 Abs. 4 RPV kann eine Erweiterung auch ausserhalb des

Gebäudevolumens erfolgen. Die gesamthafte «Aussenerweiterung» darf aber bezüglich der anrechenbaren BGF als auch bezüglich der Gesamtfläche (BGF + BNF) weder 30 Prozent noch 100 m² überschreiten. Auch wenn diese Erweiterungspotenziale eingehalten werden, ist dennoch eine Beurteilung der Identitätswahrung von Ist- und Sollzustand gesetzlich vorgeschrieben. Als massgeblicher Zeitpunkt zur Bestimmung der Referenzflächen gilt der 1. Juli 1972 (vgl. Art. 42 Abs. 2 RPV).

«Wiederaufbau»

Der Wiederaufbau eines durch Naturgewalt oder Abriss zerstörten Gebäudes ist i. S. von Art. 24c Abs. 2 RPG nur möglich, wenn es vorgängig überhaupt bestimmungsgemäss nutzbar war und an seiner Nutzung ein ununterbrochenes Interesse bestanden hat. Nicht möglich ist es also, verfallene Gebäude vollständig abzubauen, um diese sodann den heutigen Bedürfnissen entsprechend wieder aufzubauen. Art. 24c Abs. 2 RPG sieht vor, dass der Wiederaufbau grundsätzlich an der nämlichen Lage zu erfolgen hat. Geringfügige Ortsabweichungen sind nur dann bewilligungsfähig, sofern eine Verschiebung objektiv als geboten erscheint (vgl. hierzu Art. 42 Abs. 4 RPV).

Zusammenfassung

Art. 24c RPG erlaubt unter Einhaltung strenger Vorschriften, vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellte Gebäude/Anlagen:

- zu erneuern,
- teilweise zu ändern,
- massvoll zu erweitern,
- wiederaufzubauen.

Zu beachten ist, dass Ausnahmbewilligungen i. S. v. Art. 24c RPG zwingend einer Beurteilung durch die jeweilige kantonale Bewilligungsbehörde bedürfen. Aufgrund der Komplexität und der umfassenden Würdigung durch die Bewilligungsbehörden wird Bauherren und Architekten dringend geraten, frühzeitig erste Sondierungsgespräche mit der kantonalen Bewilligungsbehörde abzuhalten. Nur so kann der Komplexität derartiger Bauvorhaben Rechnung getragen werden. ●



Christian Suter ist Rechtsanwalt und tätig bei der auf Immobilien-, Miet- und Baurecht spezialisierten Zürcher Anwaltskanzlei Tschudi Thaler Rechtsanwälte. Der Autor ist beratend und prozessierend tätig.