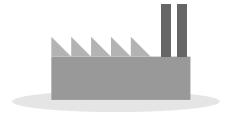




Altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen



Bei gewerblichen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, welche vor dem 1. Januar 1980 rechtmässig erstellt wurden oder seither als Folge von Änderungen der Nutzungspläne zonenwidrig geworden sind, ist unter gewissen Voraussetzungen eine Zweckänderung sowie eine Erweiterung zulässig.

Gesetzliche Grundlagen und Abgrenzung zu Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG)

Bei altrechtlichen gewerblichen Bauten und Anlagen wird unterschieden zwischen Erneuerungen und Wiederaufbauten sowie Zweckänderungen und Erweiterungen.

Erneuerungen und Wiederaufbauten sind in Art. 24c RPG i.V.m. Art. 41 und 42 Raumplanungsverordnung (RPV) geregelt; Zweckänderungen und Erweiterungen in Art. 37a RPG i.V.m. Art. 43 RPV. Altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen, die vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig bestanden haben, können erneuert und wiederaufgebaut werden (Art. 24c RPG, vgl. [Merkblatt „Altrechtliche Bauten und Anlagen“](#)).

Art. 37a Raumplanungsgesetz (RPG)

„Der Bundesrat regelt, unter welchen Voraussetzungen Zweckänderungen gewerblich genutzter Bauten und Anlagen zulässig sind, die vor dem 1. Januar 1980 erstellt wurden oder seither als Folge von Änderungen der Nutzungspläne zonenwidrig geworden sind.“



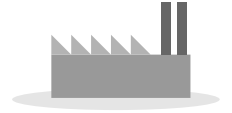
Voraussetzungen für Zweckänderungen und Erweiterungen

Altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen, welche nachweislich vor dem 1. Januar 1980 rechtmässig erstellt wurden, können erweitert und in ihrem Zweck geändert werden, wenn:

- die Baute einen eigenständigen Betrieb oder zumindest einen wesentlichen Teil eines bestehenden Betriebs beherbergt;
- die neue Nutzung nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist;
- höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist;
- sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, vom Eigentümer getragen werden;
- keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum oder Umwelt entstehen.



Altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen



Erweiterungsmöglichkeiten

Eine Erweiterung der bestehenden zonenwidrig genutzten, gewerblichen Fläche ist um maximal 30% möglich, wobei Erweiterungen innerhalb des Gebäudevolumens nur zur Hälfte angerechnet werden.

Ausserhalb des bestehenden Volumens darf die Nutzfläche um maximal 100 m² erweitert werden.

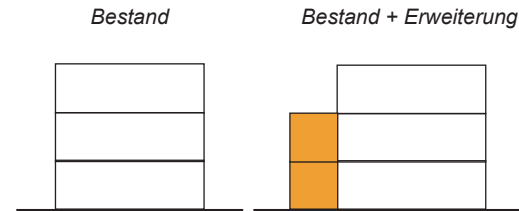
Eine Erweiterung der zonenwidrig genutzten Fläche ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um mehr als 100 m² ist nur möglich, wenn die Erweiterung für die Fortführung des Betriebs unerlässlich ist. Im Rahmen des Baugesuchs sind Gründe für die Betriebsnotwendigkeit anzugeben und ein Betriebskonzept einzureichen. Die Grenze von maximal 30% Erweiterung der Nutzfläche ist auch in diesem Fall einzuhalten.

Für die Berechnungen der Erweiterungsmöglichkeiten ist der Zustand am 1. Juli 1972 massgebend (Urteil BGer 1A.289/2004 vom 7. Juni 2005, Uster / ZH).

Berechnungsbeispiele

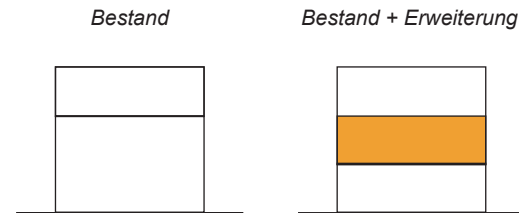
Ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens

Anbau bis max. 100 m²;
mehr als 100 m² nur,
wenn für Existenzsicherung unerlässlich.
max. +30% zonenwidrig genutzte Fläche



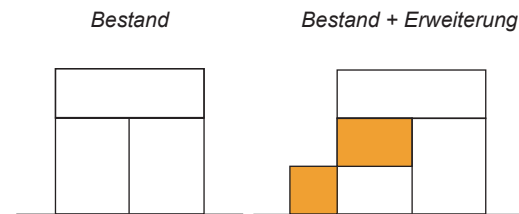
Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens

Ausbau / Einbau bis max. +60% zonenwidrig genutzte Fläche (z.B. Einzug eines zusätzlichen Bodens)



Innerhalb und ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens

Anbau bis max. 100 m².
Über 100 m² nur, wenn für Existenzsicherung unerlässlich.
Max. +30 % zonenwidrig genutzte Fläche, innerhalb des Volumens zur Hälfte angerechnet.



Bewilligungsverfahren

Sämtliche Bauvorhaben und Zweckänderungen im Sinne von Art. 37a RPG sind bewilligungspflichtig.

Gesuchsunterlagen

- Allgemeine Baugesuchsunterlagen gemäss § 3 ff. Bauverfahrensverordnung (BVV)
- Baugesuchsformular
- Baubewilligungen und bewilligte Pläne, die den rechtmässigen Zustand vor dem 1. Juli 1972 wiedergeben sowie aller später erfolgten Änderungen.
- Beschrieb der bisherigen gewerblichen Nutzung und der geplanten gewerblichen Nutzung
- Betriebskonzept
- Umgebungsplan

Relevante Gesetzesartikel

Art. 37a RPG, Art. 43 RPV

Kontakt

Amt für Raumentwicklung,
Abteilung Raumplanung,
Fachstelle Landschaft
Tel. 043 259 30 22

[Liste „Gebietsbetreuende Abteilung Raumplanung“](#)