

Bauen ausserhalb der Bauzonen:

Art. 37a RPG: Umwandlung von Gewerberaum in Wohnungen

Das AGR hat in seiner bisherigen Praxis die Umwandlung von Gewerbeliegenschaften in Wohnraum als zulässige vollständige Zweckänderung nach Art. 37a RPG bewilligt.

Das Bundesgericht fällte am 8. Oktober 2014 zur Auslegung dieser Bestimmung einen Grundsatzentscheid¹. Es ist aufgrund der Gesetzgebungsmaterialien zum Schluss gekommen, dass die genannte Ausnahmebestimmung eine solche grundlegende Zweckänderung nicht zulässt. Zweckänderungen sind nur möglich, wenn die Gewerbebaute weiterhin gewerblich genutzt wird. Eine neue Wohnnutzung darf nur eingerichtet werden, wenn diese betrieblich für den Gewerbebetrieb erforderlich ist und im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung nicht im Vordergrund steht.

Das AGR muss seine Bewilligungspraxis diesen Erkenntnissen anpassen. Künftig besteht also für Gewerbeliegenschaften ausserhalb der Bauzonen ein etwas geringerer Spielraum für Umnutzungen.

Die Fünfjahresfrist von Artikel 46 Baugesetz

Gemäss Artikel 46, Absatz 3 BauG² kann die Behörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nur verlangen, wenn seit der **Erkennbarkeit** der Rechtswidrigkeit nicht mehr als fünf Jahre verstrichen sind. Die Fünfjahresfrist gilt jedoch **nicht**, wenn die Wiederherstellung einen bundesrechtlich geregelten Sachverhalt betrifft, wie zum Beispiel **das Bauen ausserhalb der Bauzonen**³.

Auch für Bauten ausserhalb der Bauzone gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung jedoch eine dreissigjährige Verwirkungsfrist für die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes.⁴

Diese Frist gilt aber nicht absolut. Es können Gründe des Vertrauensschutzes vorliegen, nach welchen der Wiederherstellungsanspruch bereits nach einer kürzeren Dauer verwirkt. Auch können besonders wichtige öffentliche Interessen eine Wiederherstellung unabhängig vom Zeitablauf rechtfertigen.

¹ BGE 140 II 509; Mels, Kt. St. Gallen

² Baugesetz vom 09. Juni 1985 (BSG 721.1)

³ Kommentar Zaugg/Ludwig, Artikel 46, N11b

⁴ BGE 1C_726/2013

Bauplatzinstallationen ausserhalb der Bauzonen; Frage der Baubewilligungspflicht

Die Baugesetzgebung äussert sich in Sachen Baustelleninstallationen nur zu Fragen der Sicherheit⁵.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass mit der Erteilung der Baubewilligung auch die Bauplatzinstallation als bewilligt gilt, wenn sie als notwendig und für das jeweilige Bauvorhaben üblich bezeichnet werden kann. Wird hingegen eine andere Parzelle ausserhalb des Baugebietes beansprucht, so ist dies im Baubewilligungsverfahren mit zu berücksichtigen. In solchen Fällen ist der Installationsplatz im Baugesuchformular 1.0 aufzuführen, und im Baugesuchsdossier ist die Art und Umfang des Platzes aufzuzeigen. Installationsplätze mit einer neuen Zwischennutzung, wie z.B. grossflächige Parkplätze oder industrielle Lagerplätze, sind auf jeden Fall baubewilligungspflichtig.

Neue Aufschaltungen

Das Baugesuchformular "**2.0 Technik/Immissionschutz**" ist in einer überarbeiteten Version (06/15) auf der Homepage des AGR aufgeschaltet.

Auf der Homepage des Amtes für Umweltkoordination und Energie (AUE) sowie auf der des AGR ist seit einiger Zeit das "**Meldeformular für Solaranlagen (MfS)**", welche keine Baubewilligung brauchen, aufgeschaltet.

Rechtsgrundlage bildet der Art. 18a RPG, wonach in Bau- und Landwirtschaftszonen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung bedürfen. Solche Vorhaben sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden.

Folgende Themenblätter und Gestaltungsgrundsätze stehen ab sofort auf der AGR-Homepage zur Verfügung:

- **A3:** Um- und Ausbauten sowie Zweckänderungen schützenswerter Bauten (Art. 24d Abs. 2 RPG)
- **A4:** Bauwerke in Streusiedlungsgebieten – Wohnen oder örtliches Gewerbe (Art. 39 RPV)
- **L2:** Landwirtschaftliches Wohnen (Art. 16a RPG)
- **L3:** Landwirtschaftliche Oekonomiebauten (Art. 16a RPG)

Ebenfalls werden die Gestaltungsgrundsätze bei der Erstellung von landwirtschaftlichen Oekonomiegebäuden nach Art. 16a RPG mit einem separaten Merkblatt zusammengefasst und aufgeschaltet.

⁵ Bauverordnung vom 06. März 1985, Artikel 75

