



# Bauen ausserhalb der Bauzonen

## Themenblatt A9

### **A9 Zweckänderungen und Erweiterungen von Gewerbebauten**

Art. 37a Raumplanungsgesetz (RPG), Art. 43 und 43a Raumplanungsverordnung (RPV)

Gewerbebauten, die vor dem 01.01.1980 rechtmässig erstellt wurden, oder die seither aus der Bauzone ausgezont worden sind, können geändert und erweitert werden.



Als zonenfremde Gewerbebauten gelten Gebäude und Anlagen ausserhalb des Baugebiets, welche gewerblich genutzt werden und die vor dem 01. Januar 1980 rechtmässig bewilligt wurden oder seit diesem Zeitpunkt als Folge von Änderungen der Nutzungspläne (Zonenplan) zonenwidrig geworden sind. In der Regel handelt es sich dabei um Bauten, welche von kleinen bis mittleren Betrieben eines lokalen Gewerbes genutzt werden.

Zu unterscheiden sind Zweckänderungen und Erweiterungen sowie Erneuerungen und Wiederaufbauten von solchen Gewerbebauten.

- Zweckänderungen und Erweiterungen richten sich nach den Vorgaben von Art. 37a RPG i.V.m. Art. 43 RPV.
- Erneuerungen und Wiederaufbauten richten sich nach den Vorgaben von Art. 24c RPG i.V.m. Art. 41 und 42 RPV.

### **Zum Bewilligungsverfahren**

Die Bauvorhaben nach diesen Bestimmungen sind nicht zonenkonform. Allfällige Bewilligungen gelten somit als Ausnahmbewilligungen. Für die Erteilung der Ausnahmbewilligung ist das AGR zuständig

### **Voraussetzungen**

Die Gewerbenutzung muss vor dem 01.01.1980 rechtmässig bewilligt sein und durch das Bauvorhaben dürfen keine wesentlich neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen. Die vorhandene Erschliessung darf nur geringfügig erweitert werden. Grundsätzlich muss das Gebäude an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sein oder werden (Hausanschluss an Abwasserleitung). Die Infrastrukturkosten gehen zulasten des Eigentümers.

## A9 Zweckänderungen und Erweiterungen von Gewerbebauten

Art. 37a Raumplanungsgesetz (RPG), Art. 43 und 43a Raumplanungsverordnung (RPV)

### Zweckänderung und Erweiterung des Gebäudes

Bei Gewerbebauten sind Zweckänderungen und Erweiterungen zu Gewerbe Zwecken möglich. Als Zweckänderung gilt dabei die Umnutzung der Gewerbeflächen für eine andere gewerbliche Nutzung (z.B. mechanische Werkstätte zu Schreinerei). Für solche Zweckänderungen sind auch Erweiterungen der bestehenden Gewerbeflächen um 30%, jedoch maximal 100m<sup>2</sup>, möglich. Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden dabei nur zur Hälfte angerechnet. Soll die Gewerbefläche auch ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erweitert werden und übersteigt die gesamte geplante Erweiterung 100m<sup>2</sup>, ist dies nur bewilligungsfähig, wenn die Erweiterung für die Fortführung des Betriebs erforderlich ist. Dieses Erfordernis ist im Baugesuch nachzuweisen.

### Erneuerung und Wiederaufbau des Gebäudes

Die tiefgreifende Erneuerung, aber auch der Wiederaufbau nach einem freiwilligen Abbruch oder nach einem Elementarereignis, einer Gewerbebaute ist möglich. Die Grösse der Neubau te richtet sich dabei nach den Vorgaben von Art. 41 und Art. 42 RPV (+30% der am 01.01.1980 bestehenden Fläche / maximal 100m<sup>2</sup>).

### Wohnraum in Gewerbebauten

#### Erweiterungen

Bestehender Wohnraum in Gewerbebauten kann zur Anpassung an das zeitgemässe Wohnen erneuert, massvoll erweitert, aber auch wiederaufgebaut werden, sofern dieser rechtmässig erstellt oder geändert worden ist. Die flächenmässigen Möglichkeiten zur Erweiterung richten sich dabei nach den Vorgaben von Art. 42 Abs. 3 RPV (+30% der am 01.07.1972 bestehenden Bruttogeschossflächen, BGF, und Nebennutzflächen, BNF).

#### Umnutzung von Gewerberäumen zu Wohnraum

Art. 37a RPG und Art. 43 RPV regeln den Umgang mit altrechtlich und rechtmässig bestehenden Gewerbebauten ausserhalb des Baugebietes. Den Gewerbebetrieben wird damit bei Einhaltung der übrigen raumplanerischen und umwelttechnischen Vorgaben die nötige Flexibilität für Modernisierungen und Umstrukturierungen eingeräumt. Eine Umnutzung zu einer anderen Gewerbenutzung ist dabei ebenfalls möglich.

Eine vollständige Zweckänderung der Gewerberäume zur Schaffung von Wohnraum widerspricht jedoch der Absicht des Gesetzgebers. Eine solche Umnutzung führt nicht zum Erhalt des Gewerbes. Eine Umwandlung von Gewerberäumen zu Wohnraum kann deshalb nicht nach Art. 37a RPG bewilligt werden (BGE 140 II 509 vom 08.10.2014).

---

#### Hinweise:

Wenn Sie sich mit einem Um- oder Ausbau Ihrer Liegenschaft befassen, empfehlen wir Ihnen, sich frühzeitig mit der Gemeindeverwaltung, auf deren Hoheitsgebiet sich Ihre Liegenschaft befindet, in Verbindung zu setzen. Allenfalls drängt sich ein Gespräch mit der zuständigen Bauinspektorin oder dem zuständigen Bauinspektor des AGR vor Ort auf, an dem die Eckpunkte für einen Um- und Ausbau festgelegt werden können. Sie ersparen sich dadurch Planungskosten und unnötige Umtriebe!

01.16

---

#### Zusätzliche Informationen zum Thema finden Sie unter folgenden Links:

- [Startseite AGR, Abt. Bauen](#)
- [AGR, Abt. Bauen / Bauen ausserhalb der Bauzonen](#)
- [Raumplanungsgesetz \(RPG\) \(SR 700\)](#)
- [Raumplanungsverordnung \(RPV\) \(SR 700.1\)](#)
- [Gestaltungsgrundsätze](#)