



Altrechtliche Bauten und Anlagen Wesensgleichheit und Identität



Bei Veränderungen an altrechtlichen Bauten und Anlagen, die unter Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG) fallen, ist die Identität zu wahren.

Bewilligungsvoraussetzungen

Bauliche Veränderungen an altrechtlichen Gebäuden oder Anlagen müssen deren Identität einschliesslich ihrer Umgebung wahren. Ob die Identität einer Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände (Grösse, äussere Erscheinung, innere Ausgestaltung, Lage, Nutzungsart und Nutzungsintensität) zu beurteilen.

Zweckänderungen

Zweckänderungen sind teilweise möglich, sie verändern aber die Identität einer Baute stets in kleinerem oder grösserem Masse. Je umfangreicher die Zweckänderung ist, desto eher wird das zulässige Mass nach Art. 24c RPG überschritten. Handelt es sich um eine teilweise Zweckänderung, ist diese zwar bewilligungsfähig, jedoch sind in diesem Fall keine Erweiterungen der Nutzflächen und i. d. R. auch kein Abbruch und Neubau zulässig (siehe Tabelle):

Art. 42 Abs. 1 Raumplanungsverordnung (RPV)

„Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.“

Zulässigkeit von Nutzungsänderungen (Beispiele)

Vollständige Zweckänderungen nicht zulässig.	Unbewohnte Gebäude	zu	Wohnen
	Materiallager	zu	Produktionsbetrieb
	Wohnen	zu	Handwerk, Gewerbe
	Wohnen	zu	Restaurant
	Restaurant	zu	Handwerk, Gewerbe
	Schule	zu	Handwerk, Gewerbe
	Schule	zu	Hotel, Restaurant
	Schützenhaus	zu	Handwerk, Gewerbe
	Schützenhaus	zu	Restaurant, Festlokal
Gewerbe	zu	Wohnen	
Teilweise Zweckänderungen zulässig ohne Flächenerweiterungen. Abbruch und Neubau sind in der Regel unzulässig.	Schützenhaus	zu	Materiallager für öffentliche Dienste
	Militärisches Materiallager	zu	Zivile, extensive Lagernutzung
	Schützenhaus	zu	Pfadiheim (keine Feste ausser Pfadiheimbetrieb)
	Schule	zu	Wohnen
	Militärische Unterkunft	zu	Ferienlager
	Eisenbahnschuppen	zu	Materiallager für öffentliche Dienste
	Restaurant	zu	Wohnen
Untergeordnete Zweckänderungen zulässig mit Flächenenerweiterungen.	Spital / Sanatorium	zu	Hotel
	Militärisches Materiallager	zu	Materiallager für öffentliche Dienste
	Schule	zu	Ferienlager
	Wirtwohnung	zu	Wohnen

Nutzungsintensivierung

Das Erstellen einer zusätzlichen Wohneinheit ist nicht zulässig. Neue Wohneinheiten verändern die Identität des Gebäudes in unzulässiger Weise. Zudem führen sie in der Regel zu Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild. Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild sind aber nur zulässig, wenn sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung notwendig sind. Der Einbau einer neuen Wohneinheit kann diese Kriterien nicht erfüllen. Neue Wohneinheiten laufen im Weiteren dem Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet zuwider. Ebenfalls entstehen immer neue Auswirkungen auf Raum und Umwelt (insb. Verkehr).

Flächenmässige Vorgaben

Altrechtliche Wohnbauten können erweitert werden. Eine baulich am Bestand angelehnte Erweiterung ist nur bei Einhalten aller Kriterien der Wesensgleichheit und Identität möglich. Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild sind zulässig, wenn diese für eine zeitgemässe Wohnnutzung (vgl. [Arbeitshilfe „Zeitgemässe Wohnnutzung“](#)) oder eine energetische Sanierung (vgl. [Arbeitshilfe „Energetische Sanierung“](#)) nötig oder darauf ausgerichtet sind, die



Altrechtliche Bauten und Anlagen

Wesensgleichheit und Identität



Einpassung in die Landschaft zu verbessern (vgl. Arbeitshilfe „Einpassung in die Landschaft“). Anbauten sind nur zulässig, wenn ein Einbau nicht möglich ist. Weitere Ausführungen zur Flächenberechnung: vgl. Arbeitshilfe „Berechnung von zonenwidrigen Nutzflächen“.

Gestalterische Vorgaben

Damit die Identität einer Baute gewahrt werden kann, sind insbesondere bei Ersatzbauten folgende Punkte zu berücksichtigen:

Standort

Geringfügige Lageverschiebungen sind möglich, wenn dadurch eine Optimierung der Einpassung in die Landschaft erfolgt.

Kubus

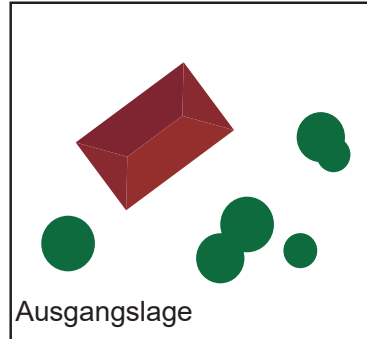
Verhältnis Länge / Breite / Höhe beibehalten, Erhöhung des Dachs um max. 1.0 m.

Dachform / Firstrichtung

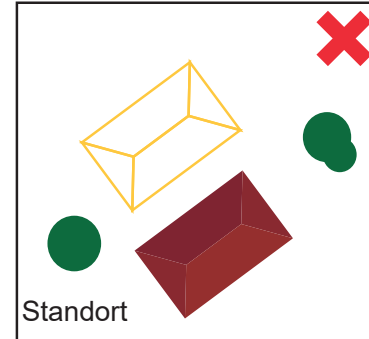
Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sind beizubehalten.

Fassaden

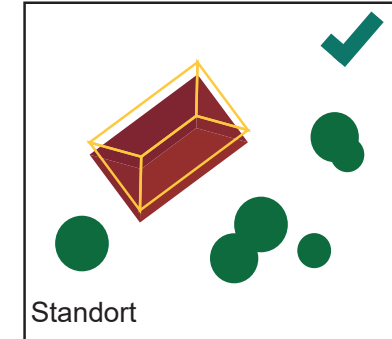
Die Fassadentypologie (Anzahl und Grösse der Öffnungen) ist beizubehalten. Die Materialisierung und Farbgebung des Bestands ist zu übernehmen, sofern durch eine Änderung die Einpassung in die Landschaft nicht verbessert werden



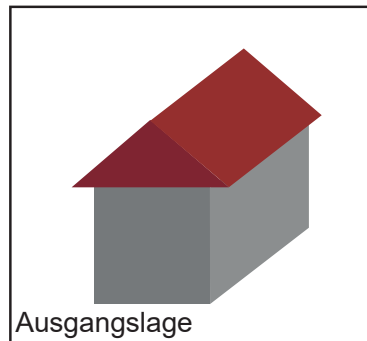
Ausgangslage



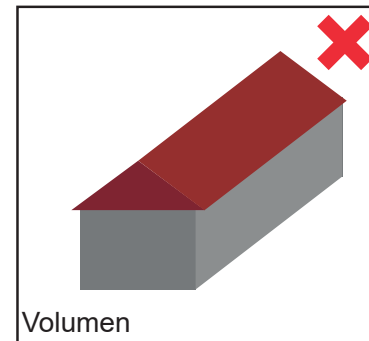
Standort



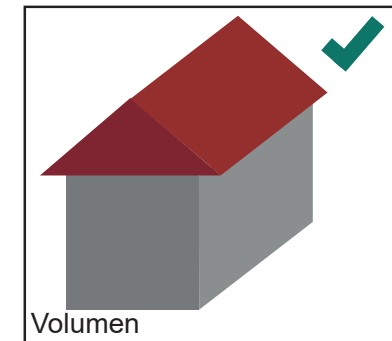
Standort



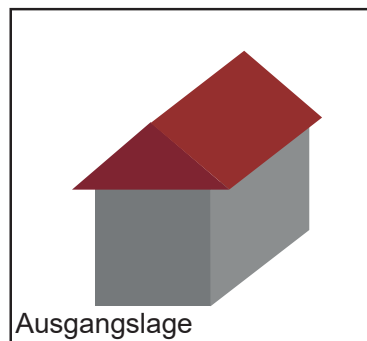
Ausgangslage



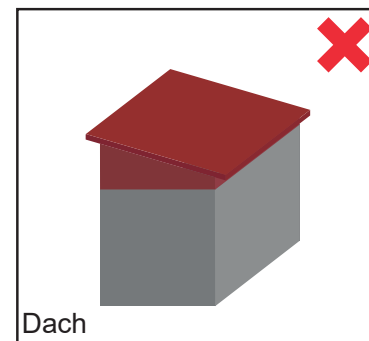
Volumen



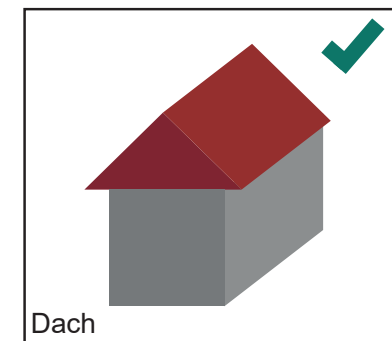
Volumen



Ausgangslage



Dach



Dach



Altrechtliche Bauten und Anlagen

Wesensgleichheit und Identität



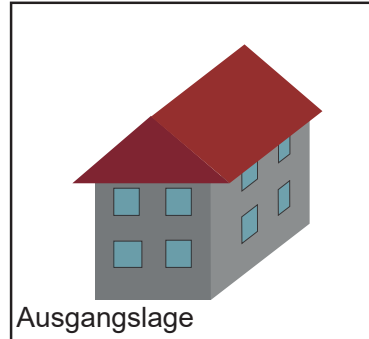
kann. Anbauten können bezüglich Materialisierung abweichen.

Umgebung / Terrainveränderungen

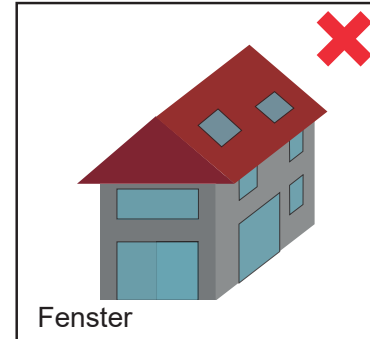
Die Umgebung hat betreffend Umfang, Gestaltung, Anordnung und Nutzung im Wesentlichen gleich zu bleiben (vgl. Arbeitshilfen „Umgebungsgestaltung“ und „Einpassung in die Landschaft“).

Gestalterische bzw. architektonische Verbesserungen

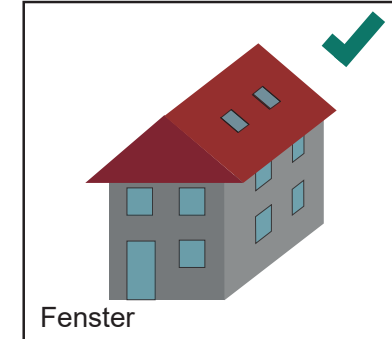
Gestalterische bzw. architektonische Verbesserungen sind zulässig, wenn dadurch eine nicht in das Orts- oder Landschaftsbild passende oder unsachgemäss errichtete Baute entfernt oder angepasst wird. Die abschliessende Beurteilung, ob eine solche Bausünde vorliegt und damit ein Ersatzbau gestalterisch nicht wesensgleich sein muss, hat im Einzelfall zu erfolgen. Der Neubau muss die übrigen Kriterien der Wesensgleichheit (insbesondere Nutzfläche und Art der Nutzung) einhalten. Die besser gestaltete Baute muss hinsichtlich Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild sowie im architektonischen Umgang mit dem Ort klar qualitätsvoller sein (vgl. Arbeitshilfe „Architektonische Gestaltung“).



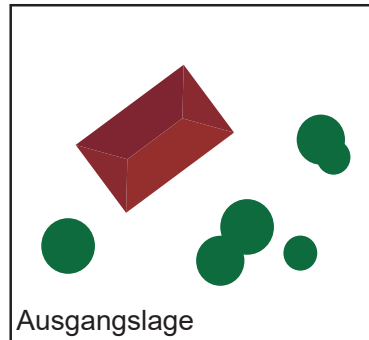
Ausgangslage



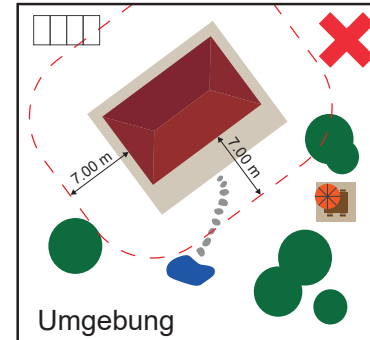
Fenster



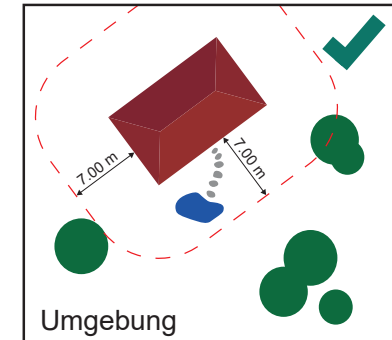
Fenster



Ausgangslage



Umgebung



Umgebung



Bausünde?

Relevante Gesetzesartikel

Art. 24c RPG, Art. 42 RPV

Kontakt

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

[Liste „Gebietsbetreuende Abteilung Raumplanung“](#)