



Bauen ausserhalb Bauzone; Vollzug

Der Vollzug der Raumplanung bzw. der Baugesetzgebung bei Bauten ausserhalb der Bauzone (BAB) bereitet immer wieder Probleme. Bauermittlungen, Anfragen und laufende Gesuche in den Gemeinden geben Anlass zu Diskussionen. Es bleibt zu hoffen, dass eine Lockerung des Verfahrens gerade bei kleineren Bauvorhaben in naher Zukunft Tatsache wird. Entsprechende politische Bemühungen sind im Gang. Die folgende Zusammenstellung möchte die Problematik bei Bauten ausserhalb der Bauzone nach geltendem Recht und der Praxis aufzeigen: Bauen ausserhalb der Bauzone ist ein komplexes Themenfeld.

Landwirtschaftliche Bauten

Gebäude, die der Landwirtschaft dienen, sind in der Regel aus betrieblichen Gründen nötig. An diesen Nachweis sind allerdings verschiedene Anforderungen geknüpft, die von den zuständigen kantonalen Stellen beurteilt werden. Je nach Betrieb stehen beispielsweise Tierschutz- oder Gewässerschutzvorschriften im Vordergrund. Allenfalls muss auch dargelegt werden, dass der Betrieb wirtschaftlich überlebensfähig ist. In diesem Verfahren ist die Gemeinde für die formellen Fragen zuständig, beispielsweise für die öffentliche Projektauflage.

Nichtlandwirtschaftliche Bauten

Probleme ergeben sich vor allem bei Liegenschaften, die nichtlandwirtschaftlich genutzt werden. Wenn deren Substanz nicht ausreichend gepflegt wird, muss damit gerechnet werden, dass diese Bauten später nicht mehr wieder erstellt werden dürfen. Solche Bauten, seien es Ökonomiegebäude oder Wohnhäuser, können nicht beliebig ausgebaut oder umgenutzt werden. Das Eidgenössische Recht setzt deutliche Schranken. Für die Berechnung der zulässigen Erweiterung wird auf den Zustand per 1. Juli 1972 (Vollzugsbeginn des Baugesetzes) abgestellt. Die Bauherrschaft muss in einem Gesuch für eine Erweiterung, sei es aussen oder innen, detailliert nachweisen können, dass die zulässigen Grenzen nicht überschritten werden. Die Bestandesgarantie besteht bei Bauten ausserhalb der Bauzone nur noch beschränkt.

Ein bisher landwirtschaftlich genutztes Wohnhaus kann einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden, wenn einige Bedingungen erfüllt sind. So muss die Substanz erhalten sein, die Liegenschaft nicht mehr für die Landwirtschaft benötigt werden, die Erscheinung und Grundstruktur erhalten bleiben und das Grundstück erschlossen sein. Die Infrastrukturkosten gehen zu Lasten der Eigentümer und die Umgebung darf nicht verwildern.

Bei Allfälligen Fragen zu Bauten ausserhalb der Bauzone ist die Bauverwaltung, Hans-Peter Eisenring, Tel. 058 228 25 20, erste Anlaufstelle in der Gemeinde.

Bauverwaltung Häggenschwil

Dorfstrasse 18, 9312 Häggenschwil

Telefon 058 228 25 20

info@haeggenschwil.ch, www.haeggenschwil.ch