



## Vorgehen / Prüfpunkte zur Beurteilung von Bewohnbarkeit und ununterbrochenem Interesse an der Nutzung einer Baute

### 1. Grundsatz Bestandesschutz

- Bauten vor 1. Juli 1972 sind gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG in ihrem Bestand geschützt, sofern sie zum Zeitpunkt der Eingabe des Baugesuches noch **bestimmungsgemäss nutzbar** sind. Solche Bauten können erneuert, teilweise geändert oder erweitert werden.
- „Bestimmungsgemäss nutzbar ist eine Baute dann, wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin durch einen angemessenen Unterhalt das fortbestehende Interesse an der Weiternutzung dokumentiert hat. Dies äussert sich darin, dass sie gemessen an ihrer Zweckbestimmung betriebstüchtig ist und die tragenden Konstruktionen mehrheitlich intakt sind“ (BGer-Urteil 1C\_356/2010 vom 21. Februar 2011 Erw. 2.3). Die Bestandesgarantie erstreckt sich nicht auf Gebäude, die sich in einem unbenutzbaren Zustand befinden und deren Lebensdauer abgelaufen ist (BGer-Urteil 1A.13/2004 vom 14. April 2004 Erw. 3.1).
- Die notwendigen Ausstattungen und Einrichtungen für eine Wohnnutzung müssen vorhanden sein: Stromanschluss, Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung, sanitäre Anlagen, Abwasserbeseitigung, Heizung.

### 2. Anforderungen an einen Ersatzbau

- Soll ein Wohnhaus abgebrochen und wieder aufgebaut werden, wird zusätzlich zur bestimmungsgemässen Nutzbarkeit das **ununterbrochene Interesse an der Nutzung** verlangt (Art. 42 Abs. 4 RPV). Dieses muss dokumentiert werden können, z.B. mit Rechnungen zum Unterhalt und für den Betrieb (Stromrechnungen, Wasser-, Abwassergebühren, Versicherung, Kaminfeger, ...).

### 3. Ergänzende Randbedingungen bei einer Abparzellierung

- Besteht für die bisherige Nutzung keine Zufahrt zum Wohnhaus, kann auch künftig keine erstellt werden. Denn es gilt der Grundsatz, dass eine bereits bestehende Erschliessung höchstens geringfügig erweitert werden darf (Art. 24c RPG ist nicht nur auf Bauten anwendbar, auch Anlagen wie z.B. eine Strasse werden von dieser Bestimmung erfasst). Bezüglich einer Zufahrt gilt also, dass mehr als punktuelle Ausbauten derselben bei zonenwidrigen Wohnbauten nicht zulässig sind. Für einen nicht befahrbaren Zugang (Fussweg, Fahrspur ohne bauliche Massnahmen) kann eine Erweiterung zu einem befahrbaren Weg oder Strasse nicht bewilligt werden. In diesen Fällen sind auch Abstellplätze für Motorfahrzeuge beim Wohnhaus nicht bewilligungsfähig.