

1233

Bauen ausserhalb der Bauzonen. Abbruch und Wiederaufbau eines zonenfremden Wohnhauses (Art. 24 Abs. 2 RPG, SR 700; Art. 80 Abs. 3 EG RPG, bGS 721.1). Begriff der "Sanierbarkeit".

Die Baudirektion lehnte das Gesuch von S. um Abbruch und Wiederaufbau seines im Landwirtschaftsgebiet gelegenen, zonenfremden Zweifamilienhauses mit der Begründung ab, das Haus sei noch sanierbar. Der Regierungsrat hiess den Rekurs von S. gut.

Aus den Erwägungen:

(1. ...)

2. b) Bauliche Massnahmen an zonenfremden Bauten ausserhalb der Bauzonen dürfen nur nach Massgabe von Art. 24 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700) bewilligt werden. Die Voraussetzungen sind dabei je nach der raumplanerischen Bedeutung des Vorhabens unterschiedlich: Blosser Erneuerungen, teilweise Änderungen und der Wiederaufbau zonenfremder Bauten sind zulässig, sofern und soweit es das kantonale Recht erlaubt (vgl. BGE 112 Ib 94 E. 2 "Malix") und "wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist (Art. 24 Abs. 2 RPG). Der Neubau und neubauähnliche Umbauten setzen dagegen nach Art. 24 Abs. 1 RPG voraus, dass der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Nach der Baueingabe ist ein Wiederaufbau des Wohnhauses geplant. Ein derartiges Vorhaben ist nach Art. 24 Abs. 2 RPG zu bewilligen, wenn es im Rahmen dessen liegt, was das Bundesrecht als Wiederaufbau bezeichnet, dies vom kantonalen Recht zugelassen wird und keine überwiegenden Interessen dagegensprechen.

3. a) Als Wiederaufbauten, Erneuerungen und teilweise Änderungen zonenfremder Bauten dürfen diejenigen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen bewilligt werden, "die einen bestehenden Zustand im wesentlichen weiterführen, ohne die Identität des Bauwerks in Frage zu stellen und ohne auf Nutzungsordnung, Erschliessung oder Umwelt wesentlich neue Auswirkungen zu zeitigen" (EJPD/BRP, Erläuterungen

zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Bern 1981, N. 29 zu Art. 24 RPG; vgl. BGE 113 Ib 314 E. 3a).

Nach dem Bauvorhaben soll das bestehende Wohnhaus abgebrochen und ein äusserlich identisches Haus wiedererstellt werden. Die Wohnfläche bleibt die selbe, bei der Nutzung ergeben sich lediglich Änderungen aus dem Einbezug eines Schutzraums in den Keller, der Umgliederung der beiden Wohnungen und der Umnutzung des Anbaus zu einer Garage und einem Abstellraum. Dies sind geringfügige Änderungen, die bei der Erstellung einer Ersatzbaute mit bewilligt werden dürfen (vgl. *Christoph Bandli*, Bauen ausserhalb der Bauzone, Diss. Bern, 2. Aufl. Grusch 1991, N. 258 mit Hinweisen; *Thomas Müller*, Die erleichterte Ausnahmegewilligung, Diss. Zürich 1991, S. 134 f.).

b) Wie bereits ausgeführt, darf ein Wiederaufbau nur bewilligt werden, sofern und soweit es auch das kantonale Recht zulässt. Art. 80 Abs. 3 EG RPG lässt den Wiederaufbau zonenfremder Bauten ausserhalb der Bauzonen in folgendem Rahmen zu:

Der Wiederaufbau ist nur bei nicht mehr sanierbaren oder durch Elementargewalt, Feuer oder Explosion zerstörten Bauten und Anlagen zulässig, die bis fünf Jahre vor dem Abbruch oder Zerstörung genutzt und ordentlich unterhalten wurden.

Die Umsetzung dieses Gesetzeswortlautes auf den Einzelfall gibt beim atypischen Fall der "nicht sanierbaren Gebäuden" Probleme auf. Es kann zwar zunächst festgestellt werden, dass auch solche Gebäude ersetzt werden dürfen. Der Wiederaufbau ist aber nur für Bauten zulässig, "die bis fünf Jahre vor dem Abbruch ... genutzt und ordentlich unterhalten wurden". Wann, so lautet die entscheidende Frage, gilt ein solchermassen unterhaltenes Gebäude nicht mehr als sanierbar?

Die Richtlinien des Regierungsrates vom 27. Januar 1981 erlaubten den Wiederaufbau, wenn der "bautechnische Zustand [eines Gebäudes] derart schlecht ist, dass der Aufwand für die Instandstellung sich nicht mehr lohnt". Diese Idee wurde in Art. 80 Abs. 3 EG RPG übernommen. In der Praxis wurden die Kosten verglichen und ein Wiederaufbau bewilligt, wenn eine Sanierung nach dem Kostenvoranschlag erheblich teurer gekommen wäre (vgl. AR GVP 1988, 1144). Dies führte in mehreren Fällen zu Bewilligungen für den Wiederaufbau von Abbruchobjekten, obwohl es bei diesen Bauten schon an einem schützenswerten Interesse zur Wahrung der getätigten Investitionen und

damit gerade an der Bestandesgarantie fehlte (vgl. *Müller* S. 135 Fn 187). Solche Bewilligungen müssen wohl als Ausdruck der unklaren Bedeutung von Art. 80 Abs. 3 EG RPG angesehen werden, denn sie werden vordergründig vom Wortlaut abgedeckt: Ein abbruchreifes Gebäude ist in der Regel nicht mehr sanierbar. So klar es aber ist, dass der Wiederaufbau nicht demjenigen zu Gute kommen soll, der seine Bausubstanz hat verlottern lassen, so unklar ist die Anwendung der kantonalen Vorschrift.

Bereits die Voraussetzung des Gesetzes, ein Wiederaufbau dürfe nur bei "nicht mehr sanierbaren" oder zerstörten Bauten bewilligt werden, beruht auf einem Widerspruch, denn auch ein Abbruch und Wiederaufbau eines Gebäudes gilt nach dem Wortgebrauch als Sanierung. Aber auch in einem bautechnischen Sinn kann das Wort sanierbar nicht gemeint sein, denn die heutigen Möglichkeiten lassen die Sanierung fast jeden Gebäudes ohne (Voll-) Abbruch zu. Eine stimmige Auslegung ergibt sich erst, wenn die Sanierbarkeit nicht objektiv, sondern als Ergebnis einer umfassenden Abwägung zwischen den Erhaltungs- und den Nutzungsinteressen verstanden wird. Ein Wiederaufbau darf in dem Fall nur dann bewilligt werden, wenn sich der Aufwand für die Instandstellung trotz recht guter Bausubstanz objektiv nicht mehr lohnt. Diese Frage darf nicht auf einem Vergleich der notwendigen finanziellen Mittel reduziert werden, sondern ist nach einer sorgfältigen Prüfung aller Vor- und Nachteile der beiden Lösungen zu entscheiden.

4. a) Am Augenschein konnte festgestellt werden, dass das Wohnhaus einen gepflegten, sauberen Eindruck macht und teilweise bewohnt wird. Die tragende Konstruktion, die Fussböden und das Dach sind weitgehend intakt, die Fenster vorhanden, die Kücheneinrichtung, die sanitären Anlagen und die Heizung betriebstüchtig (vgl. *Müller* S. 136 vor Fn 189 mit Hinweis auf PVG 1983, 75). Etliches muss aber grundlegend saniert werden: Die Foundation hat sich nach Osten gesenkt und wird teilweise vom Wasser angegriffen. Die Infrastruktur des Hauses (Sanitär- und Elektroinstallationen, Küche und Heizung) ist veraltet. Die Sparrenstärke lässt keine zeitgemässe Ziegelbedachung zu, die Raumeinteilung verschachtelt die beiden Wohnungen ineinander, die Zwischenböden schwingen und erlauben von ihrer Konstruktion her keine rechte Trittschallisolation. Im Vergleich zwischen Sanie-

rungs- und Neubaukosten finden sich Baudirektion und Rekurrent nicht: Während die Baudirektion davon ausgeht, dass der Ausbaustandard nicht demjenigen eines Neubaus entsprechen müsse und deshalb die Kosten einer Sanierung tiefer ausfielen, rechnet der Rekurrent mit gleich hohen oder gar acht bis zehn Prozent höheren Sanierungskosten.

Die heutige Struktur des Wohnhauses fasst alle Nasszellen im Parterre zusammen und lässt die darüber angeordneten Wohnräume über eine gemeinsame innere Treppe erschliessen. Diese Anlage ist auf eine landwirtschaftliche Grossfamilie mit der aktiven und der abtretenden Generation eingerichtet - sie erlaubt ein gemeinsames Wohnen bei getrennten Küchen. Der internen Schalldämmung der ineinander verschachtelten Wohnungen wurde bei dieser Konstellation eine untergeordnete Rolle beigemessen. Eine solche Doppelwohnung mit gut 200 m² Nutzfläche entspricht heute einem Wohnhaus für zwei Kleinfamilien. Soll das Haus in diesem Rahmen weiter genutzt werden, so setzt dies eine Abgrenzung der beiden Wohnungen voraus, was mit der heutigen Gliederung und der Raumstruktur des Hauses nicht möglich ist. Neben bewahrenden Massnahmen muss also für die volle Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit des Hauses auch ein massiver Eingriff in die Struktur vorgenommen werden. Werden alle notwendigen baulichen Massnahmen vor diesem Hintergrund zusammengefasst, so wird ein vernünftiger Bauherr in der Lage des Rekurrenten trotz der noch recht guten Bausubstanz einen Abbruch und Wiederaufbau vorziehen, weil sich ein Umbau in einem weiteren Sinne nicht mehr "lohnt". Das Wohnhaus ist deshalb nicht mehr als sanierbar einzustufen.

b) Bauliche Massnahmen nach Art. 24 Abs. 2 RPG dürfen nur bewilligt werden, "wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist". Diese Anliegen sind vor allem anhand der Planungsziele und -grundsätze zu ermitteln, wie sie in Art. 1 und Art. 3 RPG und in den Art. 1 und 2 EG RPG niedergelegt sind und durch die kantonale Richtplanung (vom 7. Dezember 1987) konkretisiert wurden. Der Wiederaufbau des Wohnhauses zeitigt keine grossräumigen Auswirkungen, die kleinräumigen sind bescheiden. Mit dem Vorhaben werden keine Schutzzonen tangiert, zusätzlicher Kulturboden wird nicht benötigt. Es kann damit festgestellt werden, dass dem Projekt

keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die Baudirektion ist damit anzuweisen, dem Projekt ihre Zustimmung zu erteilen.

RRB 2.6.1992

1234

Bauen ausserhalb der Bauzonen. Die Bestandesgarantie eines (zonenfremden) Gebäudes ist Voraussetzung für Bewilligungen nach Art. 24 Abs. 2 RPG (SR 700).

a) Als Wiederaufbauten, Erneuerungen und teilweise Änderungen zonenfremder Bauten dürfen ausserhalb der Bauzonen nur solche Vorhaben bewilligt werden, "die einen bestehenden Zustand im wesentlichen weiterführen, ohne die Identität des Bauwerks in Frage zu stellen und ohne auf Nutzungsordnung, Erschliessung oder Umwelt wesentlich neue Auswirkungen zu zeitigen" (EJPD/BRP, Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Bern 1981, N. 29 zu Art. 24 RPG; vgl. BGE 113 Ib 314 E. 3a). Die Bewilligungen nach Art. 24 Abs. 2 RPG sollen also dem Schutz der in rechtmässig erstellte Gebäude investierten Mittel dienen. Nicht mehr auf diese erweiterte Bestandesgarantie können Bauvorhaben an denjenigen Bauten und Anlagen abgestützt werden, "deren Lebensdauer abgelaufen ist, die der Eigentümer verfallen oder beseitigen liess oder welche sonstwie zerstört worden sind" (*Bandli*, N. 241; vgl. *Erich Zimmerlin*, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Auflage, Aarau 1985, § 224 N. 4d; EJPD/BRP N. 44 zu Art. 24 RPG), denn hier ist das schützenswerte Interesse an der Aufrechterhaltung der Investitionen untergegangen. Beim Vergleich zwischen Bauruine und dem wieder instandgestellten Gebäude fehlt es aber auch regelmässig an der vom Bundesrecht geforderten Wesensgleichheit (vgl. *Thomas Müller*, Die erleichterte Ausnahmebewilligung, Diss. Zürich 1991, S. 111 und 135 f.).

b) Am Augenschein konnte festgestellt werden, dass sich das Anfang des 19. Jahrhunderts erstellte Holzgebäude in einem schlechten baulichen Zustand befindet. Die Rekurrentin hat denn auch schon