

Allgemeine Informationen zu Art. 24c RPG

HINTERGRUND

Das Raumplanungsgesetz schreibt vor, dass das Land in Zonen mit unterschiedlichen Zielen eingeteilt werden muss. Die wichtigste Unterscheidung ist die zwischen Bauzonen und Gebieten, die nicht für die Bebauung vorgesehen sind. Wenn sich ein Objekt ausserhalb der Bauzone befindet, sind die Möglichkeiten für Bau, Umbau oder Erweiterung durch das Bundesrecht eingeschränkt. Grundsätzlich gilt, dass baugenehmigungspflichtige Arbeiten nicht genehmigt werden können, es sei denn, es wird nachgewiesen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme erfüllt sind. Eine der Voraussetzungen ist die Wahrung der (rechtlichen und architektonischen) Identität des Gebäudes, wie es sich in seinem Referenzzustand darstellte, d. h. zu dem Zeitpunkt, als das Gebäude zonenwidrig geworden ist. Dieser Zeitpunkt ist in der Regel entweder das Datum, an dem das Gebäude aus der Bauzone ausgeschieden ist, oder der 1. Juli 1972. Um festzustellen, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung, darunter die Wahrung der Identität des Gebäudes, erfüllt sind, muss die Behörde in der Lage sein, den Referenzzustand des Gebäudes zu ermitteln, insbesondere anhand der unten aufgeführten Elemente. Wenn nicht nachgewiesen werden kann, dass die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, muss die Baugenehmigung verweigert werden. Daher ist es wichtig, dass die Behörde über möglichst viele und möglichst gut dokumentierte Informationen verfügt

FÜR DIE BEURTEILUNG ERFORDERLICHE ELEMENTE

Zusätzlich zu den Elementen, die in jedem Baubewilligungsgesuch enthalten sind, wird der Antragsteller aufgefordert, alle Einzelheiten zu den folgenden Elementen anzugeben. Wenn es nicht möglich ist, eines oder mehrere dieser Elemente nachzuweisen, ist dies begründet anzugeben. Soweit möglich, sollten die Informationen durch Dokumente belegt werden (siehe Beispiele unten).

❖ RECHTMÄSSIGKEIT

Anzegebender Punkt	Mögliche Beweismittel
Legalität der Baute	Baugenehmigungen vor dem Referenzzustand und ggf. nach dem Referenzzustand sowie die entsprechenden Pläne. Wenn die Dokumente nicht oder nicht mehr im Besitz des Antragstellers sind, sollte man sich beim Eigentümer (wenn dieser nicht der Antragsteller ist) und bei der Gemeindeverwaltung erkundigen.

❖ NUTZUNG DER BAUTE UND DURCHGEFÜHRTE ARBEITEN

Anzegebender Punkt	Mögliche Beweismittel
Tatsächliche Nutzung des Gebäudes seit dem Referenzzustand bis zum Tag der Antragstellung, mit Angabe der Zeiten und der Häufigkeit der Nutzung sowie der Zeiten, in denen das Gebäude nicht (mehr) genutzt wurde (bei letzteren sind die durchgeführten Unterhalts anzugeben	Bescheinigungen von Dritten (Gemeindeverwaltung, Nachbarn, lokale Gesellschaften usw.) Rechnungen (z. B. Schneeräumung, Holzlieferung, Gemeindesteuern, Gebäudeversicherung usw.)

Arbeiten, die seit dem Referenzzustand bis zum Tag der Antragstellung durchgeführt wurden	Neben den Genehmigungen und eventuellen Plänen (siehe oben), Rechnungen von Bauunternehmern und Handwerkern
---	---

❖ ANSCHLÜSSE UND STROMVERSORGUNG

Angebender Punkt	Mögliche Beweismittel
Verfügte das Gebäude in seinem Referenzzustand über Elektrizität? Verfügt es heute darüber?	Stromrechnungen, Fotografien
Verfügte das Gebäude in seinem Referenzzustand über Wasser? Verfügt es heute darüber? Wenn ja, geben Sie sowohl für den Referenzzustand als auch für den heutigen Tag an, wie die Versorgung erfolgt (Anschluss an öffentliche Gewässer, Zisterne, Suone, Quelle usw.; wenn kein Anschluss vorhanden ist, geben Sie die Entfernung zur Wasserversorgungsquelle an).	Rechnungen über Wasseranschluss und Wasserverbrauch, Quellservitut, Bestätigung von Dritten (z. B. vom Eigentümer der Quelle), Fotografien usw.

❖ AUSSTATTUNG

Angebender Punkt	Mögliche Beweismittel
Verfügte das Gebäude zu seinem Referenzzustand über eine Isolierung? Hat es heute eine? Wenn ja, welcher Art? Unter Isolierung versteht man ein auch nur notdürftiges Element zusätzlich zur Wand oder eine bewusste Konstruktionsentscheidung, die eine zusätzliche Isolierung im Vergleich zu einer nackten Wand bewirkt oder bewirkt hat, wie sie für diese Art von Gebäude und für die betreffende Epoche üblich ist.	Pläne, Rechnungen von Handwerkern oder Bauunternehmern, Fotografien usw..
Verfügte das Gebäude in seinem Referenzzustand über ein fest installiertes, in das Gebäude integriertes Heizelement (auch der Fall, bei einem «rustikalen» Heizkörper)? Verfügt es heute darüber? Falls zutreffend, welcher Art? Beispiel: Kamin, Specksteinofen, Ölheizung, aber keine Zusatzheizkörper (z. B. separater Elektroofen)	Pläne, Rechnungen von Handwerkern oder Bauunternehmern, Rechnungen über Brennstofflieferungen, Rechnungen von Schornsteinfegern, Fotografien usw.
Verfügte das Gebäude in seinem Referenzzustand über ein Wasseraufbereitungssystem (z. B. Klärgrube, Mini-ARA usw.)? Verfügt es heute darüber?	Pläne, Rechnungen von Handwerkern oder Bauunternehmern, Wartungsrechnungen, Fotografien usw..

❖ UMFANGREICHES FOTODOSSIER

Eine vollständige Fotodokumentation mit Fotos der Umgebung, jeder Außenfassade, des Daches, der Wände und des Gebäudes, der Böden und aller Innenräume ist erforderlich. Die Fotodokumentation enthält aktuelle Fotografien und, soweit möglich, Fotografien im Referenzzustand