

Zeitschrift: Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)

Band: 90 (1992)

Heft: 4

Rubrik: Recht = Droit

Autor: [s.n.]

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 16.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Recht / Droit

Schwierigkeiten mit Bauzweckänderungen ausserhalb der Bauzone

Eine Ausnahmegewilligung für die Gesamtheit der baulichen, durch radikale Zweckänderung bedingten Veränderungen in einer ehemaligen Schweinemästerei ausserhalb der Bauzone versties im Kanton Schwyz gegen die Bundesgesetzgebung über die Raumplanung.

Im Kanton Schwyz bewilligte der Regierungsrat in einem Rekursverfahren die Umnutzung eines ehemaligen, leerstehenden Schweinemaststalles. Er wurde von einem Bauunternehmen als «stilles Lager», d.h. als Lagerhaus ohne zugehörigen Bürobetrieb, sowie von anderer Seite als hobbymässige Autowerkstatt verwendet. Der Regierungsrat erblickte darin zwei zulässige teilweise Zweckänderungen. Die I. Öffentlichrechtliche Abteilung des Bundesgerichtes hiess jedoch eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde des Bundesamtes für Raumplanung gut, hob den kantonalen Entscheid auf und ersuchte den Regierungsrat, für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes Frist anzusetzen.

Schranken für kantonales Recht

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Schwyz erlaubt in § 74 Absatz 3 Buchstabe c die teilweise Änderung einer Baute ausserhalb der Bauzone im Sinne von Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), wenn «ein gut erhaltenes Gebäude, das für seine bisherige Zweckbestimmung nicht mehr benötigt wird, ohne äussere Änderung einem anderen Zweck zugeführt wird, der keine wesentliche Mehrbelastung der Infrastruktur und keine Beeinträchtigung der Umwelt erwarten lässt.» Ob diese Bestimmung bundesrechtskonform sei, erschien dem Bundesgericht fraglich. Denn sie erlaubt nach ihrem Wortlaut entgegen Art. 24 Abs. 2 RPG die Bewilligung, den Zweck des Gebäudes vollständig zu ändern. Das Bundesgericht hatte aber hier lediglich zu prüfen, ob das kantonale Recht bundesrechtskonform angewendet worden sei. Gemäss Art. 24 Abs. 2 RPG kann das kantonale Recht gestatten, Bauten und Auflagen teilweise zu ändern, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist. Der Begriff der teilweisen Änderung gehört dem Bundesrecht an und darf vom kantonalen Recht nicht erweiternd definiert, sondern höchstens enger festgelegt werden (Bundesgerichtsentscheide BGE 112 Ib 96; 108 Ib 54, E. 3b und c; 108 Ib 361, E.3a).

Massstäbe für Zweckänderungen

Eine Änderung im Sinne von Art. 24 Abs. 2 RPG kann in einer Zweckänderung bestehen. Sie ist eine teilweise, so weit die Wesensgleichheit einer Baute gewahrt wird und keine wesentlich neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und

Umwelt geschaffen werden (BGE 112 Ib 305 f., E. 3b mit Hinweisen). Die Identität der bestehenden Baute muss in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben (BGE 113 Ib 317, E.3a mit Hinweisen). Von Wesensgleichheit einer Baute kann nur gesprochen werden, wenn die Zweckänderung nicht zu einer völlig neuen wirtschaftlichen Zweckbestimmung führt, sondern zu einer Nutzung, die von der ursprünglichen Nutzungsart nicht grundlegend abweicht (BGE 113 Ib 306 mit Hinweisen). Als teilweise Zweckänderung wurde etwa die Einrichtung eines Lagerplatzes für Altmaterialien auf dem früheren Lagerplatz einer Baufirma angesehen (BGE 112 Ib 279, E.5). Als vollständige Zweckänderung wurde dagegen die Umwandlung einer Fuhraltere in einen Autospenglereibetrieb oder einer landwirtschaftlichen Scheune in eine Mechanikerwerkstätte qualifiziert. Auch die Umwandlung eines Schweinezucht- und Mastbetriebs in gewerbliche Lagerräume mit zwei Büros sprengt den Rahmen von Art. 24 Abs. 2 RPG (BGE 113 Ib 306). Neuestens erblickte das Bundesgericht in der Umwandlung einer aus einem Stallumbau entstandenen Pferdepension in ein «stilles» Lagergebäude ebenfalls eine vollständige Zweckänderung.

Es ist auf die Gesamtwirkung der neuen Nutzung auf die Baute und ihre Umgebung abzustellen, nicht auf die isolierte Betrachtung der einzelnen Teilnutzungen. Im vorliegenden Fall wurde eine Reihe nicht unerheblicher baulicher Veränderungen vorgenommen, die nicht mehr als teilweise Zweckänderungen, hingenommen werden konnten, zumal die heutige Nutzung nicht mehr das geringste mit dem ursprünglichen Schweinemastbetrieb zu tun hatte. Somit konnte offenbleiben, ob die Zweckänderung mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung nach Art. 24 Abs. 2 RPG vereinbar wäre. Das Projekt war vielmehr wie ein Neubau nach Art. 24 Abs. 1 zu beurteilen.

Neubaucharakter und Standortgebundenheit

Dann aber wäre für die Bewilligung einer vollständigen Zweckänderung Standortgebundenheit (aus betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit) ausserhalb der Bauzone erforderlich gewesen. Daran fehlte es nun.

Art. 24 der revidierten eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) ermächtigt zwar Kantone in Gebieten mit traditioneller Streubauweise, in denen abwanderungshalber die Dauerbesiedlung gestärkt werden soll, die Änderung der Nutzung bestehender Gebäude oder Gebäudekomplexe mit Wohnungen zu Zwecken des örtlichen Kleingewerbes (mit höchstens hälftigem Gebäudeanteil desselben) als standortgebunden zu bewilligen. Schwyz hat hiervon aber bisher nicht Gebrauch gemacht. Die nicht standortgebundenen Zweckänderungen von Bauten ausserhalb der Bauzonen müssen daher im Kanton Schwyz ausnahmslos die Kriterien von Art. 24 Abs. 2 RPG erfüllen, was dieses Projekt nicht tat. Die regierungsrätliche Ausnahmegewilligung versties also gegen das RPG.

Eine Neunutzung nur in einem Teilbereich al-

leine, als «stilles» Baumateriallager, hätte bei der einschneidenden Beeinflussung durch Lagervorgänge im Inneren wie in der Umgebung ebenfalls als vollständige Zweckänderung gelten müssen. Trotz geringerer Geräusch- und Geruchswirkungen gegenüber einem Mastbetrieb überzog trotz verständlichem Bemühen, brachliegende Bauvolumen oder gar «Bauruinen» ausserhalb der Bauzonen zu vermeiden, das öffentliche Interesse daran, die baurechtliche Ordnung nicht auszuhöhlen und die übrigen Ziele der Raumplanung nicht zu gefährden. (Nicht zu amtlicher Veröffentlichung bestimmtes Urteil 1A.43/1991 vom 19. September 1991.)

R. Bernhard

Fachliteratur Publications

GAIA

Ökologische Perspektiven in Natur-, Geistes- und Wirtschaftswissenschaften

Im Januar 1992 erschien die erste Nummer einer neuen Umweltfachzeitschrift. Herausgeber ist ein von Professoren der ETH Zürich, der Hochschule St. Gallen und der Universität Konstanz gegründeter Verein. Mit «Gaia» wollen sie die Entwicklung einer integrierten Umweltwissenschaft und einer ökologisch bewussten Wirtschaft fördern; Natur-, Geistes- und Wirtschaftswissenschaften sollen keine Konkurrenten sein, sie müssen vielmehr gemeinsam im Dienste der Umwelt stehen. Gaia ist die griechische Erdgöttin, Garantin für den Kreislauf des Lebens.

«Gaia» ist auch offizielles Organ von wissenschaftlichen Gesellschaften und Verbänden: der Schweizerischen Gemeinschaft für Umweltforschung, der Deutschen Gesellschaft für Humanökologie und des Ökologen- und Ökologinnenverbandes der Schweiz.

Die Verfasser der Artikel sind grösstenteils Professoren an schweizerischen und deutschen Hochschulen: C. F. Gethmann (Essen), J. Mittelstrass (Konstanz), P. Baccini, W. Giger und U. Müller-Herold (ETH Zürich) sowie G. Stephan (Bern).

In seinem programmatischen Essay «Umdenken in der Naturwissenschaft» setzt sich Hans Primas, Professor für theoretische Chemie an der ETH Zürich kritisch mit unserem Wissenschafts- und Weltverständnis auseinander, dem Bacon und Descartes vor 400 Jahren den Weg gewiesen haben. Die Subjekt-Objekt-Trennung und die einseitige Bewusstseinsentwicklung haben zu einer verhängnisvollen Entseelung der Natur und Vereinsamung des Menschen geführt. Unter Berufung auf die Quantenmechanik, die mit einer experimentell abgesicherten Theorie eine ganzheitliche Struktur der Materie aufgedeckt hat, fordert Primas eine ganzheitliche Naturforschung und skizziert ein neues