



ZU VERKAUFEN

Mittleres Wynental - Kanton Aargau

Idyllischer Grünlandbauernhof

CHF 1'350'000.-



# Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Lageplan	5
Angaben	6
Bilder	7
Kontakt	36
Situationsplan Gebäude	37
Merkblatt Ökonomiebauten	38
Merkblatt Wohnhaus 24c RPG	40
Merkblatt Umnutzung Gebäude	42



# Beschreibung

## Kurzbeschreibung

Im Wynental steht ein kleiner Bauernhof zum Verkauf! Dieses charmante Anwesen bietet nicht nur ein idyllisches Ambiente, sondern auch eine äusserts praktische Lage für den Alltag.

Inmitten hügeliger Felder gelegen, bietet dieser Ort optimale Bedingungen für die Haltung von Rindern, Pferden oder Kleinwiederkäuern. Der Bauernhof ist gut gepflegt und in einem Zustand, um Ihren landwirtschaftlichen Traum wahr werden zu lassen. Der ideale Ort also, um Ihrer Leidenschaft für Tierhaltung nachzugehen.

Sichern Sie sich diese Chance und starten Sie Ihr neues Leben an diesem idyllischen Ort.

## Landwirtschaftsbetrieb

Zurzeit werden die Gebäude nicht landwirtschaftlich genutzt. Das Land wird von einem benachbarten Betrieb bis Ende 2024 gepachtet. Die Grundstücke unterliegen den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB), sie bilden jedoch kein landwirtschaftliches Gewerbe.

## Landwirtschaftsland

Der Landwirtschaftsbetrieb umfasst rund 10.75 Hektaren landwirtschaftliche Nutzflächen, welche voll arrondiert sind und sich aus den folgenden Hanglagen zusammensetzen:

- 480 Aren bis 18% Neigung (flach)
- 468 Aren 18 – 35 % Neigung
- 108 Aren 35 –50 % Neigung
- 19 Aren über 50 % Neigung

Klimazone B4, sehr günstige Futterbaulage

## Gebäude

Der Brunnen ziert den Hofplatz und wird durch die eigene, leistungsstarke Quelle gespiesen.

Wohnhaus 1 (Grundmass ca. 11.5 x 8.2 m)

Das Wohnhaus stammt aus dem Jahr 1934 und ist gut unterhalten und umfasst 5.5 Zimmer auf zwei Etagen sowie jede Menge Stauraum. Im Jahr 2013 wurde eine neue Wärmepumpe eingebaut. Von der Küche aus kann der Kachelofen und die Herdplatten nach wie vor mit Holz angefeuert werden.

Das Haus ist bereits an das öffentliche Kanalisationsnetz sowie dem öffentlichen Wassernetz angeschlossen.

Wohnhaus 2 (Grundmass ca. 9.4 x 9.1 m)

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1825 erbaut und ist zurzeit unbewohnt. Dieses Haus ist von baugeschichtlichem Wert und in seiner Substanz geschützt. Das Haus darf somit nicht abgebrochen werden (siehe auch Hinweise zu ges. Rahmenbedingungen). Die Wiederinbetriebnahme einer Wohnnutzung setzt eine umfassende Sanierung voraus.

Scheune (Grundmass ca. 31.2 x17.8 m, Anbau 18.3 m x 8.5 m)

Die grosszügige und massiv gebaute Scheune aus dem Jahr 1972 - mit Anbau aus dem Jahr 1991 - eignet sich perfekt für eine Tierhaltung im kleinen Ausmass und für andere landwirtschaftliche Zwecke. Die Scheune umfasst ein grosses Volumen an Lager- und Einstellmöglichkeiten. Die vorhandenen Leger aus der Anbindehaltung für Milchkühe sind nicht mehr tierschutzkonform.

Schopf (Grundmass ca. 17.9 x 6.1 m)

Der Schopf aus dem Jahr 1934 umfasst eine Werkstatt / Garage, Einstellfläche sowie Lagerraum auf dem Deckenboden.

## Optionen

Auf Wunsch kann auch ein Waldgrundstück dazu erworben werden. Das Objekt wird allenfalls auch als Hobbyliegenschaft veräussert.

## Vorgehen und Bewerbung

Bei Interesse melden sie sich per E-Mail an [info@plattformterra.ch](mailto:info@plattformterra.ch) mit einer kurzer Beschreibung Ihrer Ausgangslage und Ihrer Motivation sowie Angaben zur Kauffinanzierung. Wir bitten Sie unangekündigte Besuche der Liegenschaft zu unterlassen. Individuelle Besichtigungen werden zu gegebener Zeit für Interessierte organisiert.

## *Wichtige Hinweise auf die gesetzlichen Bestimmungen*

### **Bodenrecht**

Der Erwerb dieses landwirtschaftlichen Grundstückes erfordert eine Erwerbsbewilligung der kantonalen Bodenrechtsbehörde. Folgende Kriterien werden geprüft und müssen eingehalten sein:

- Die Käuferschaft muss das Grundstück selbst bewirtschaften (= Selbstbewirtschaftung)
- Der Preis darf nicht übersetzt sein (bereits geprüft durch Verkäuferschaft)
- Das Grundstück liegt im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich (nur falls die Käuferschaft bereits einen Landwirtschaftsbetrieb führt)

An die Selbstbewirtschaftung werden hohe Anforderungen gestellt. Damit beim Erwerb zur Nebenerwerbslandwirtschaft die Glaubhaftigkeit der Selbstbewirtschaftung belegt werden kann, benötigt die Behörde ein Bewirtschaftungskonzept.

Die zuständige Behörde stellt ihre Prüfung in Bezug auf die Selbstbewirtschaftung in erster Linie auf die Ausbildung, die Erfahrung und die Glaubhaftigkeit ab.

### **Raumplanung**

Die Gebäude befinden sich allesamt ausserhalb der Bauzone.

Nur falls die landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude wieder aufgenommen werden soll, kann von einer zonenkonformen Nutzung gesprochen werden (Art. 16a

des Raumplanungsgesetzes RPG). Die Zonenkonformität wird im Detail in Art. 34 ff der Raumplanungsordnung (RPV) geregelt. Kurz zusammengefasst muss ein Landwirtschaftsbetrieb anerkannt werden (Art. 6 Landwirtschaftliche Begriffsverordnung LBV), die langfristige Existenz des Betriebs sichergestellt sein und eine Gewinn- und Ertragsorientierung nachgewiesen werden.

Sollte eine zonenkonforme Nutzung nicht angestrebt werden, so wäre die voluminöse Scheune durchaus auch als stilles Lager (Art. 24a RPG) oder zur hobby-mässigen Tierhaltung (Art. 24e RPG) geeignet.

Bei Bedarf bitte angefügte Merkblätter konsultieren:

- Landwirtschaftliche Ökonomiebauten (16a RPG)
- Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen (24a RPG)
- Hobby-mässige Pferde- und Tierhaltung (24e RPG)

### **Wohnhaus 1**

Laut unserer Analyse ist das Wohnhaus nach Art. 24c des Raumplanungsgesetzes (RPG) zu beurteilen. Gemäss Art. 24c RPG sind bestehende, bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Solche Bauten und Anlagen dürfen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder im gleichen Volumen wiederaufgebaut werden. Die Erweiterungsmöglichkeit bei Ersatzneubauten beträgt innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens 30 %. Die maximale anrechenbare Erweiterung darf auf jeden Fall insgesamt 100 m<sup>2</sup> nicht

überschreiten. Massgebender Zeitpunkt für die Beurteilung ist der Zustand des Gebäudes am 1. Juli 1972. Alle ab diesem Zeitpunkt erfolgten Erweiterungen sind dem zulässigen Erweiterungspotential anzurechnen.

### **Denkmalpflege / Bauinventar**

#### **Wohnhaus 2**

Aufgrund unserer Recherchen ist das Wohnhaus 2 nach Art. 24d Abs. 2 Raumplanungsgesetzes (RPG) zu beurteilen. Gemäss Art. 24d Abs. 2 RPG kann das kantonale Recht vollständige Zweckänderungen von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen zulassen, sofern diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind und ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann. Bauliche Veränderungen sowie Nutzungsänderungen sind bewilligungspflichtig und erfordern zudem die Zustimmung durch die kantonale Denkmalpflege.

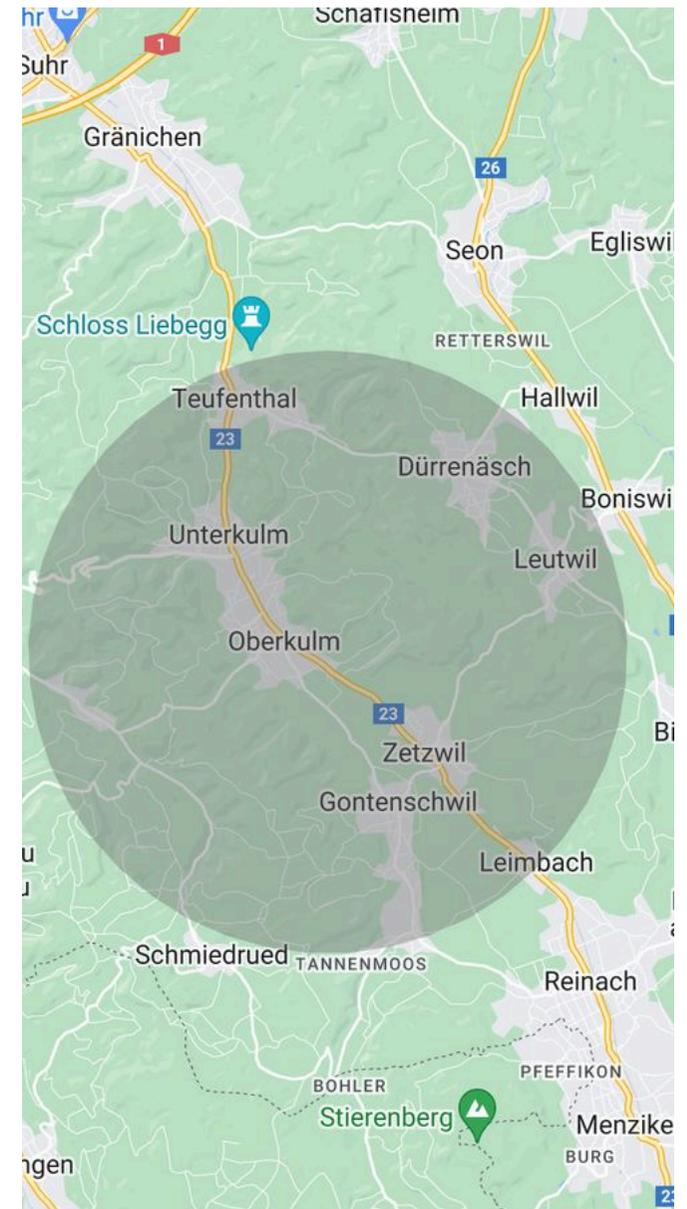
Gemäss Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde ist das Wohnhaus ein kommunales Substanzschutzobjekt: « *Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, d. h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut sowie zonenkonform umgenutzt werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.* »

# Lageplan

				
Bahnhof	<b>828 m</b>	14 min.	14 min.	3 min.
Primarschule	<b>1.12 km</b>	22 min.	22 min.	4 min.
Sekundarschule	<b>985 m</b>	16 min.	16 min.	3 min.
Geschäfte	<b>919 m</b>	15 min.	15 min.	3 min.
Restaurants	<b>827 m</b>	11 min.	11 min.	2 min.

## Lage

Die Liegenschaft liegt im Grünen an einer ruhig Lage aber doch sehr zentral und nahe des Dorfes. Das Dorfzentrum ist problemlos zu Fuss erreichbar.



# Angaben

Verfügbarkeit	<b>01.10.2024</b>	Baujahr	<b>1934</b>
Typ	<b>Grünlandbetrieb mit Tierhaltung</b>	Wohnung	<b>1</b>
Referenz	<b>4976334</b>	Grundstücke	<b>2</b>
Zimmer	<b>5.5</b>	Höhenlage ü. M.	<b>490 m</b>
Badezimmer	<b>1</b>	Grundstück erschlossen	<b>Ja</b>

**Preis des Objekts** **CHF 1'350'000.-**

# Foto(s)



Wohnhaus 2 - Zufahrt



Brunnen mit eigener Quelle



Scheune



Scheune mit Garagen - Nordseite



Scheune von Norden



Anbau Scheune 1991



Schopf



Weide



Schopf und Hofrundfahrt



Land westlicher Bereich



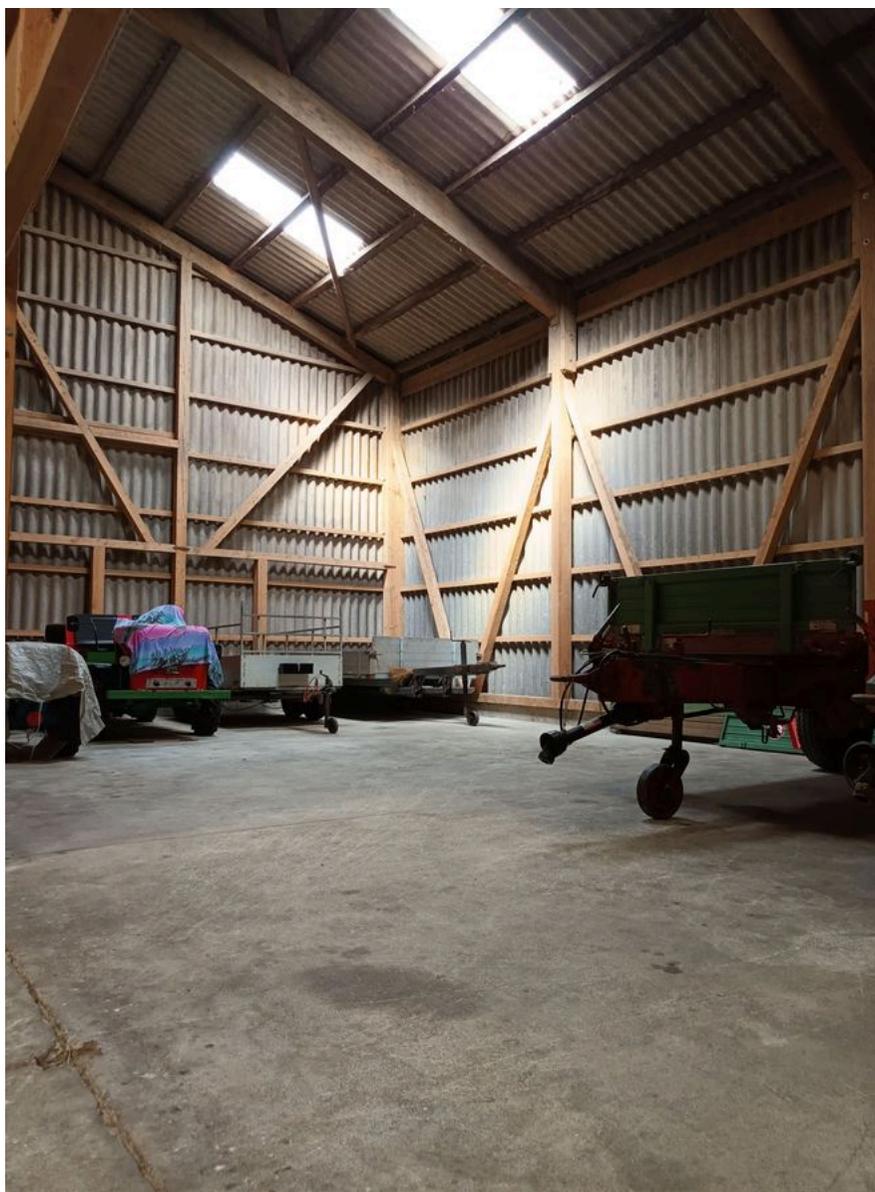
Blick Scheune und Schopf aus Westen



Zufahrt von Westen



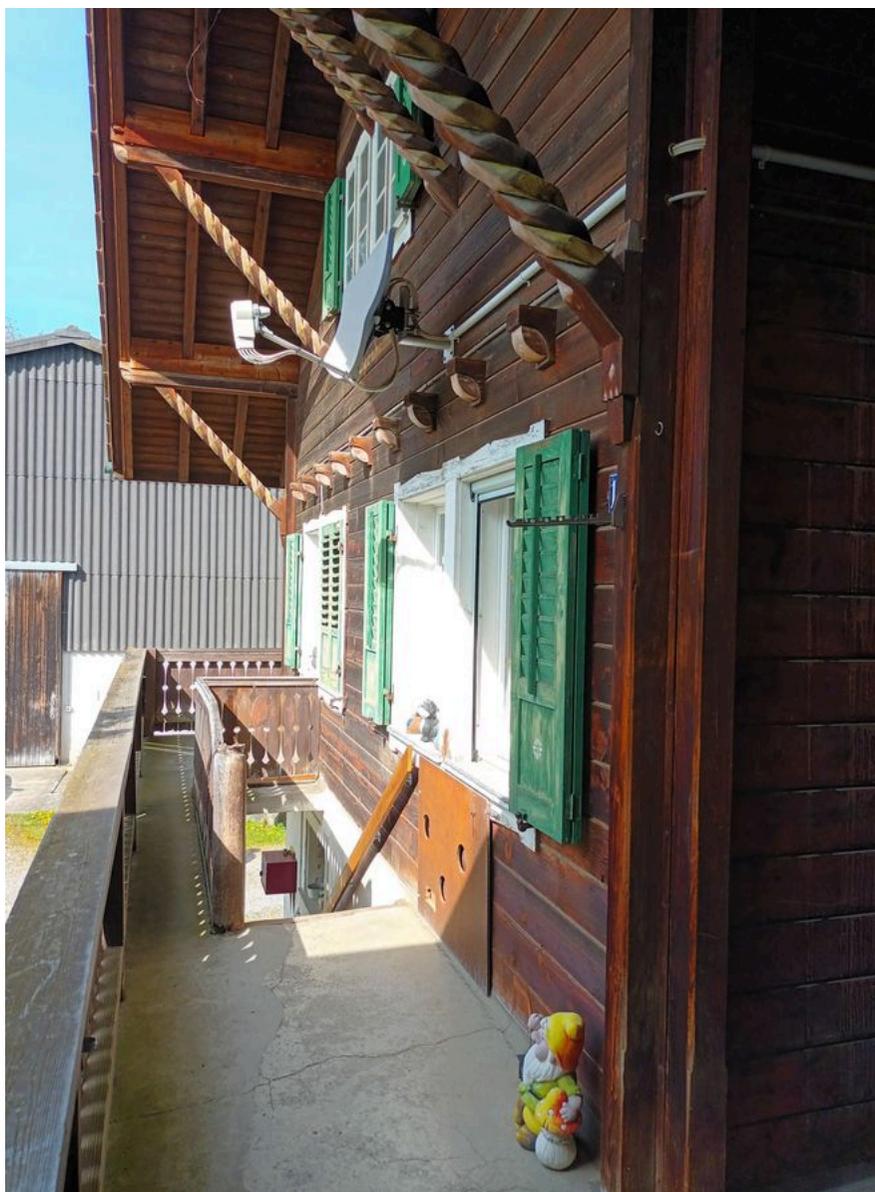
Scheune innen



Scheune ehemaliger Heustock



Scheune innen



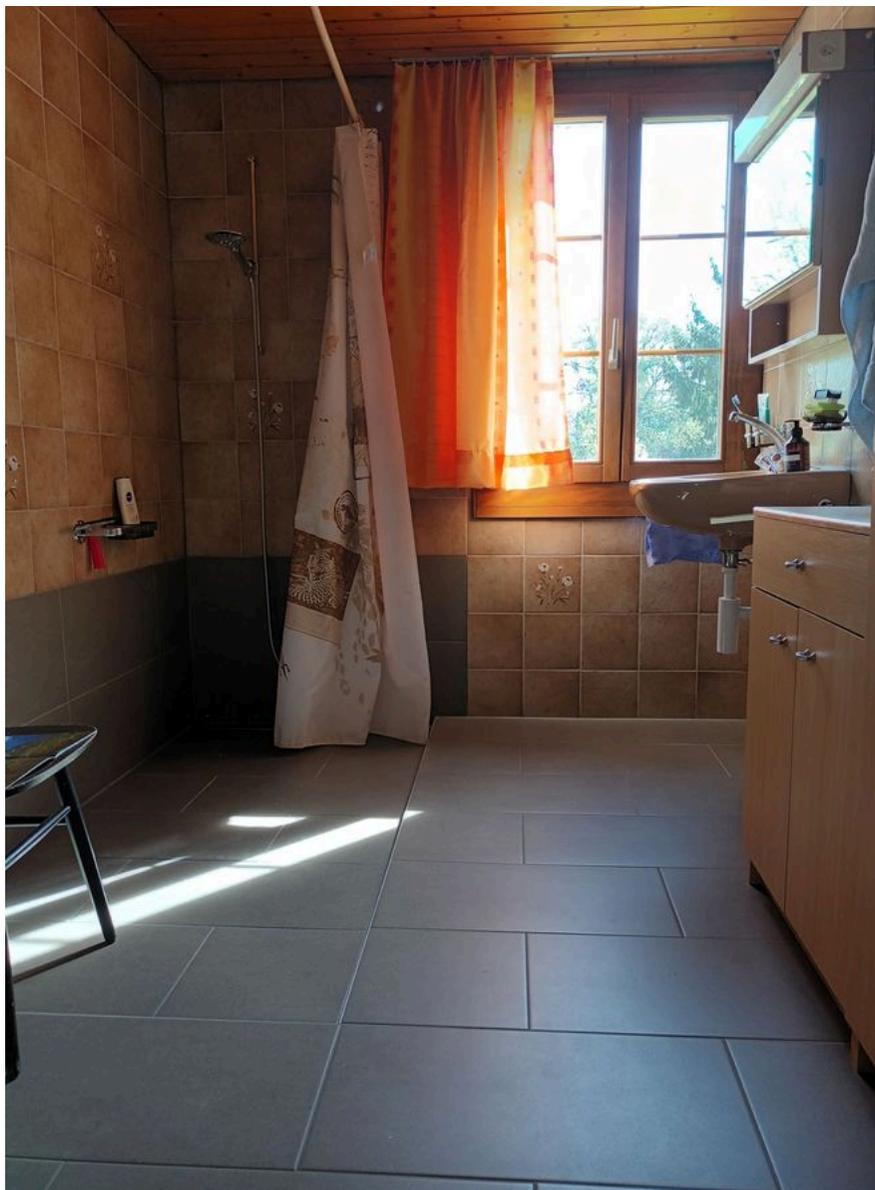
Wohnhaus 1



Wohnhaus 1 - Kachelofen



Wohnhaus 1 - Stube



Wohnhaus 1 - Bad



Wohnhaus Zimmer OG



Wohnhaus Zimmer OG



Heizungsanlage mit Boiler



Wohnhaus 1 - Ofenfeuerung



Wohnhaus 1 - Küche



Wohnhaus 1 - Esszimmer



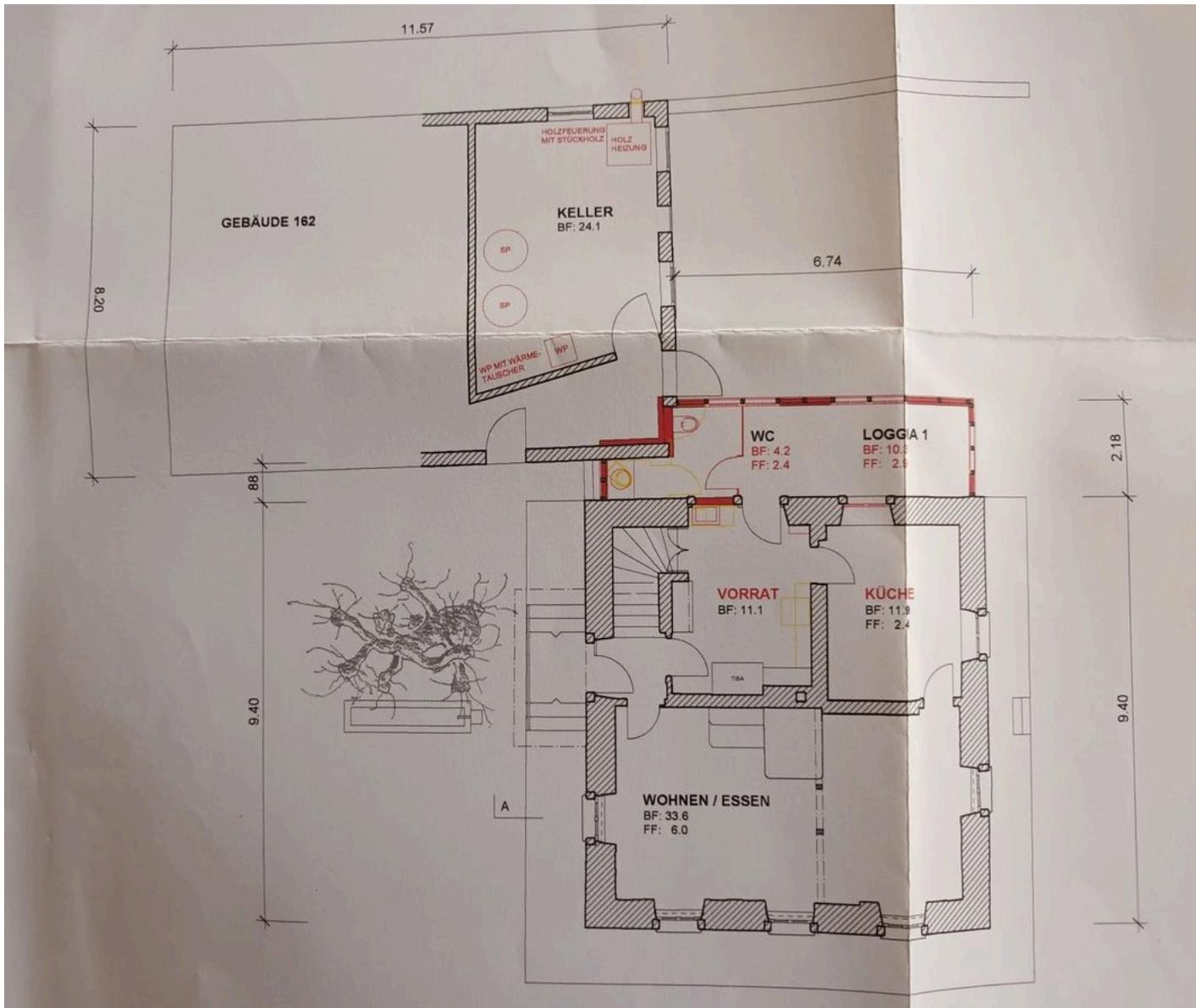
Hofumgebung - Baumgarten



Wohnhaus 2 - ehemalige Küche



Wohnhaus 2 - Kachelofen



Wohnhaus 2 - Variante Umbau

# Kontakt

## Plattform Terra AG

Bahnhofstrasse 2  
6210 Sursee

Telefon: 041 925 66 00  
info@plattformterra.ch

## Besichtigungskontakt

**AMREIN RAPHAEL**  
raphael.amrein@plattformterra.ch  
Telefon: 041 925 66 08  
Mob.: 041 925 66 08



# Notizen

---

---

---

---

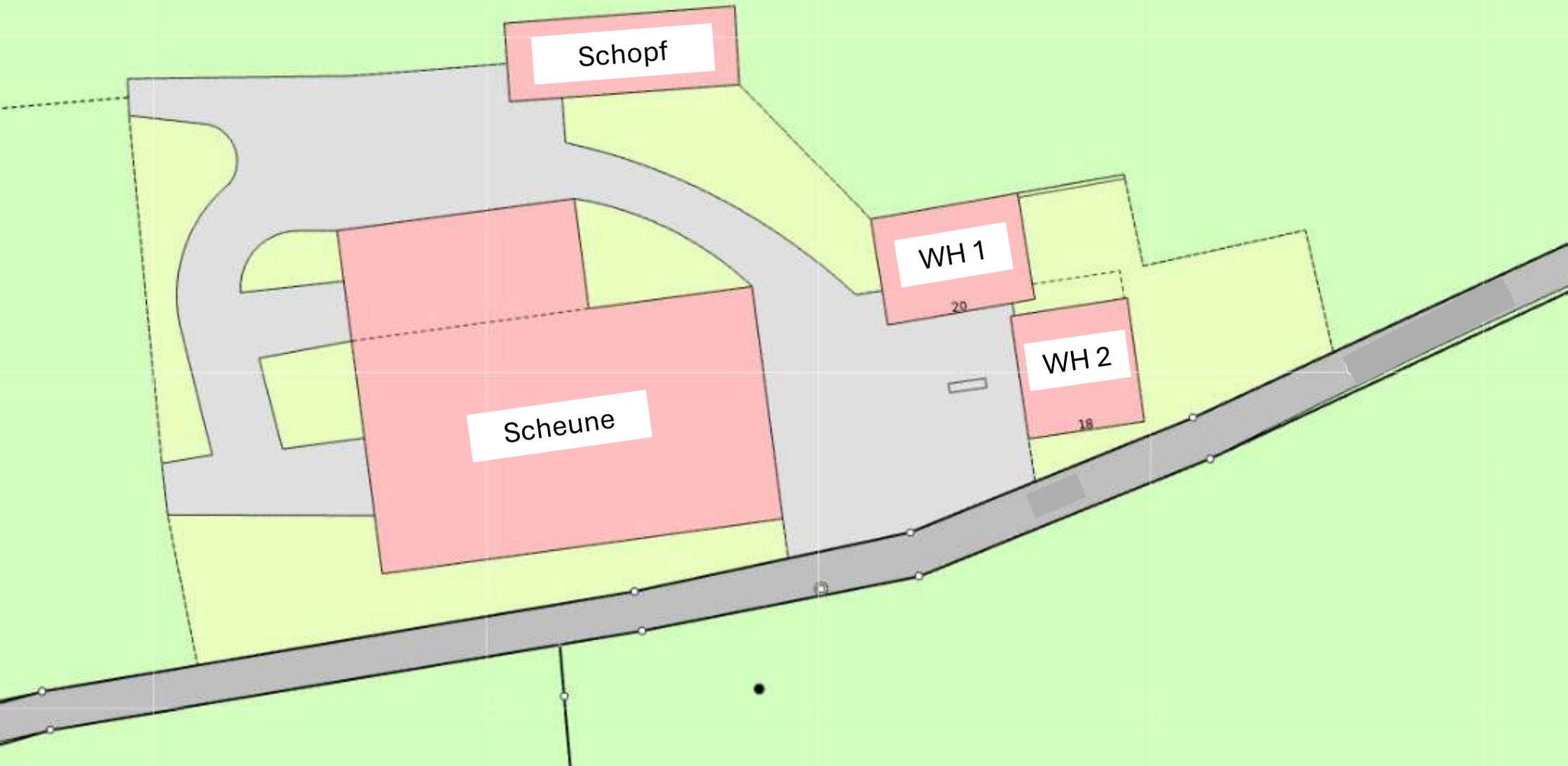
---

---

---

---

# Situationsplan Gebäude



## MERKBLATT

---

### Landwirtschaftliche Ökonomiebauten

(Art. 16a RPG<sup>1</sup> mit Art. 34 RPV<sup>2</sup> / Art. 35 RPV)

---



**Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude wie Ställe, Remisen, Silos usw. können in der Landwirtschaftszone zonenkonform sein. Voraussetzung dafür ist, dass sie hinsichtlich des Standorts und der Ausgestaltung für eine zweckmässige Bewirtschaftung notwendig sind.**

#### Grundsatz

Gemäss Art. 16a RPG sowie Art. 34 RPV sind landwirtschaftliche Ökonomiebauten in der Landwirtschaftszone zonenkonform, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen, und wenn sie verwendet werden für die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung oder für die Bewirtschaftung naturnaher Flächen.

Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Keine Freizeitlandwirtschaft liegt vor, wenn der Arbeitskräftebedarf aus der Primärproduktion (ohne Verarbeitung, Verkauf usw.) über 0,2 Standardarbeitskräften (SAK) liegt und eine Gewinn und Ertragsorientierung (wesentliche

Wertschöpfung aus der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte) vorhanden ist. Eine Gewinn- und Ertragsorientierung fehlt insbesondere bei hobby-mässiger Pferdehaltung. Gemäss Art. 34 Abs. 4 RPV darf die Bewilligung für zonenkonforme Bauten und Anlagen nur erteilt werden,

- wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist,
- wenn der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und
- wenn der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann.

#### Remisen

Für die im Betrieb benötigten landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte kann Remisenraum erstellt werden. Dieser umfasst

auch betriebsnotwendige Garagen sowie Flächenansprüche für Werkstatt und die Lagerung von Produktionsmaterialien. Die bewilligungsfähige Grundfläche orientiert sich an den Richtmassen des [ART-Berichts Nr. 590](#). Die Detailvorgaben sind in der kantonalen [Richtlinie „Remisenflächen“](#) festgelegt. Wird der Normbedarf überschritten, ist die zusätzlich beantragte Remisenfläche mit der betriebsspezifischen Situation und detaillierten Angaben zum Maschinen- und Gerätepark zu begründen.



---

<sup>1</sup> Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700.

<sup>2</sup> Raumplanungsverordnung (RPV), SR 700.1.

## **Bauten für Aufbereitung, Lagerung und Verkauf**

Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf überwiegend eigener landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen, sind nach Art. 34 Abs. 2 RPV in der Landwirtschaftszone zonenkonform,

- wenn die Produkte aus der Region stammen und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder in zu Produktionsgemeinschaften zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden,
- wenn die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art ist und
- wenn der landwirtschaftliche Charakter des Standortbetriebs gewahrt bleibt.

## **Gemeinschaftliche Stallbauten**

Die Details zur Errichtung von gemeinschaftlichen Stallbauten sind in Art. 35 RPV geregelt.

## **Gestaltung und Standortwahl**

### **1. Geeignete Standortwahl**

Eine Anbindung der Bauten an vorhandene Gegebenheiten wie z.B. bestehende Gebäude ist einer Platzierung in der freien Landschaft vorzuziehen. Bei der Zuordnung des Gebäudes in ein Siedlungsgefüge ist dessen Eigenart zu wahren. Bei Bauten und Anlagen für die Tierhaltung müssen die Mindestabstände zur Bauzone und zu betriebsfremden Wohngebäuden eingehalten werden. Hinsichtlich dem haushälterischem Umgang mit dem Boden sind bei der Standortwahl auch die verkehrsmässige Erschliessung und die Geländeeinpassung zu berücksichtigen.

Damit können die Sichtbarkeit der Baute und der Eingriff in die Landschaft positiv beeinflusst werden.

### **2. Angepasste Massstäblichkeit und Gestaltung**

Durch die Übernahme von Elementen vorhandener Bauten wie Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung kann eine bessere Einpassung der Neubauten erzielt werden. Dies gilt ebenso für die Gebäudeproportionen.

### **3. Geeignete Materialien und Farben**

Die Verwendung geeigneter Baustoffe (z.B. Holz) und der Verzicht auf grelle Farbtöne führen zu einer besseren Einbindung in die Landschaft. Glänzende oder spiegelnde Oberflächen sollen vermieden werden. Materialien und Farben in gebrochenen bzw. gedeckten Tönen verbinden Gebäude mit der Landschaft.

### **4. Grossmassstäbliche Gebäude und exponierte Lagen stellen erhöhte Anforderungen**

Für grössere Bauvolumen, die bei heutigen Ökonomiegebäuden oft notwendig sind, hilft oft eine Gliederung der Baukörper oder eine Aufteilung der Funktionsbereiche auf verschiedene Gebäude. Lassen sich herkömmliche Gebäudetypologien nicht auf die veränderten Nutzungsanforderungen und Grössenverhältnisse übertragen, dann müssen neue bauliche Konzepte in Verbindung mit einer neuen Ästhetik erarbeitet werden.

Im Weiteren verweisen wir auf den [ART-Bericht Nr. 670](#).

## **Gesuchunterlagen**

- siehe Baugesuchumschlag (Checkliste D.5)

## **Themenverwandte**

### **Merkblätter**

- Innere Aufstockung auf Landwirtschaftsbetrieben

## **Kontakt bei Fragen**

Landwirtschaft Aargau

Tellstrasse 67

5001 Aarau

Tel. 062 835 28 00

[www.ag.ch/landwirtschaft](http://www.ag.ch/landwirtschaft)

oder

Abteilung für Baubewilligungen

Entfelderstrasse 22

5001 Aarau

Tel. 062 835 33 00

[www.ag.ch/baubewilligungen](http://www.ag.ch/baubewilligungen)

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**  
Abteilung für Baubewilligungen

**MERKBLATT**

---

**Besitzstandsgeschützte Bauten ausserhalb der Bauzone**

(Art. 24c RPG<sup>1</sup> i.V.m. Art. 42 RPV<sup>2</sup>)

---



**Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, bei denen der erweiterte Besitzstand nach Art. 24c RPG anerkannt wird, dürfen mit Zustimmung der kantonalen Behörde erneuert, teilweise in ihrem Zweck geändert, wieder aufgebaut und unter Umständen massiv erweitert werden.**

**Grundsatz**

Altrechtliche zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen geniessen eine erweiterte Besitzstandsgarantie. Als altrechtlich gelten Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde. Normalerweise wird als Stichdatum der 1. Juli 1972 herangezogen. Die erweiterte Besitzstandsgarantie ist nicht anwendbar auf alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (bspw. Ställe, Remisen etc.).

**Voraussetzungen**

- Die Baute oder Anlage wurde rechtmässig erstellt;
- sie ist altrechtlich;
- sie ist bestimmungsgemäss nutzbar (intakte Substanz und betriebstüchtig).

**Möglichkeiten**

Grundsätzlich können solche Bauten und Anlagen "erneuert, teilweise geändert, massiv erweitert oder wiederaufgebaut werden". Allerdings sind strenge generelle Kriterien zu beachten, die unter Umständen diese Möglichkeiten relativieren.

In jedem Fall muss die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben; dies ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Es ist mit dem Zustand zu vergleichen, in dem sich das Grundstück im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 1 – 3 RPV).

Im Weiteren sind Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild nur bewilligungsfähig, wenn sie für eine zeitgemässe

Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sind, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG). Diese engen Voraussetzungen sind immer zu beachten, wenn eine mehr als geringfügige Veränderung des äusseren Erscheinungsbilds zur Diskussion steht. Ob eine Veränderung mehr als geringfügig ist, beurteilt sich nach dem Charakter und der architektonischen Qualität eines Gebäudes sowie dem Umstand, ob ein Gebäude am betreffenden Ort als landschaftsprägend zu betrachten ist. Auch geringfügige Veränderungen des äusseren Erscheinungsbilds müssen sich gestalterisch gut einpassen und haben allfälligen weiteren Vorschriften zu genügen.

---

<sup>1</sup> Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700.

<sup>2</sup> Raumplanungsverordnung (RPV), SR 700.1.

### Erweiterungen

Die strenge gesetzliche Vorschrift betreffend Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild (Art. 24c Abs. 4 RPG) führt dazu, dass Erweiterungen ausserhalb des Volumens nur in seltenen Fällen bewilligt werden können. Auch das Kriterium der zeitgemässen Wohnnutzung ist nur in Einzelfällen erfüllt; wie innerhalb der Bauzonen gibt es auch ausserhalb keine Mindestwohnfläche, die für eine zeitgemässe Wohnnutzung erforderlich wäre.

Erweiterungen sind primär innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens möglich. Soweit keine weiteren Veränderungen, die sich auf die Identität auswirken, vorgesehen sind, darf die Bruttogeschossfläche einer bestehenden Baute innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens um maximal 60 % erweitert werden.

Die Erweiterungen dürfen in Etappen erfolgen, wobei frühere Erweiterungen beim Erweiterungspotenzial mitberücksichtigt werden.

### Abbruch und Wiederaufbau

Der Wiederaufbau einer Baute ist nur dann zulässig, wenn sie im Zeitpunkt des Abbruchs oder der Zerstörung noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an der Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Ein unbewohnbares oder zerfallenes Gebäude (Bauruine) darf nicht ersetzt werden.

Der Wiederaufbau hat sich sowohl hinsichtlich seiner Abmessungen wie auch seiner Gestaltung an der bestehenden Baute zu orientieren. Ausnahmen von diesem Grundsatz sind nur denkbar, wenn eine der Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG erfüllt ist.

Der Neubau muss grundsätzlich am Standort des bestehenden und abzubrechenden Gebäudes erstellt werden. Geringfügige Standortverschiebungen sind nicht ausgeschlossen, sofern dies objektiv geboten erscheint. Bei freiwilligem Abbruch und Wiederaufbau sind Zweckänderungen unzulässig.

### Zweckänderungen

Zweckänderungen verändern die Identität einer Baute stets in mehr oder weniger grossem Ausmass. Je bedeutender die Zweckänderung ist, desto eher ist die Grenze des nach Art. 24c RPG Zulässigen erreicht. Während also bei lediglich untergeordneten Umnutzungen weitere Massnahmen wie kleinere Erweiterungen nicht ausgeschlossen sind, schöpfen weitergehende Zweckänderungen das Mass des Zulässigen bereits vollumfänglich aus. Vollständige Zweckänderungen sind prinzipiell unzulässig.

### **Beurteilung der Behörden**

Für die Gesuchsprüfung sind neben den üblichen Gesuchsakten folgende Unterlagen zentral:

- Aufnahmepläne mit Nutzungsangaben zum Zeitpunkt 1. Juli 1972
- Umgebungsplan
- Fotos der bestehenden Liegenschaft
- Entwässerungspläne

### **Kontakt bei Fragen**

Abteilung für Baubewilligungen  
Entfelderstrasse 22  
5001 Aarau  
Tel. 062 835 33 00  
[www.ag.ch/baubewilligungen](http://www.ag.ch/baubewilligungen)

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**  
Abteilung für Baubewilligungen

**MERKBLATT**

---

**Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen**

(Art. 24a RPG<sup>1</sup>)

---



**Rechtmässig erstellte Bauten können ohne bauliche Massnahmen umgenutzt werden, sofern keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen.**

**Gesetzliche Grundlage**

Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen sind bewilligungspflichtig und können ausserhalb der Bauzone gemäss Art. 24a RPG bewilligt werden.

**Voraussetzungen**

Unter der Zweckänderung einer Baute wird deren Umnutzung verstanden. Eine solche ist nur bewilligungsfähig, wenn die Baute ursprünglich rechtmässig erstellt wurde. Ausserdem darf die Zweckänderung einer Baute keinen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen.

**Keine neuen Auswirkungen**

Es dürfen keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen. Bereits Erschliessungsmassnahmen, intensiver Zufahrtsverkehr oder eine Nutzungsintensivierung können

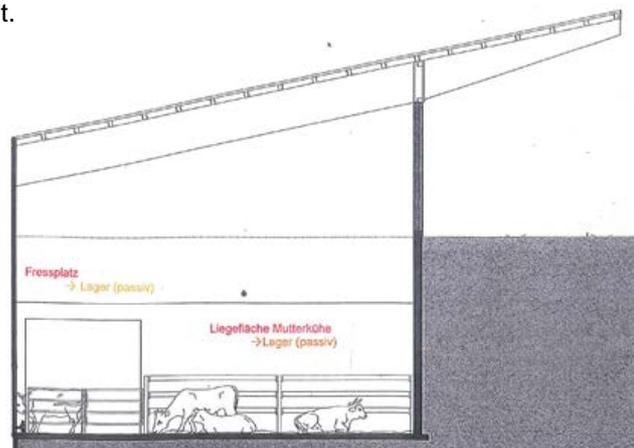
zur Einstufung als neue Auswirkung auf den Raum und die Umwelt führen.

**Keine baulichen Massnahmen**

Alle baulichen Massnahmen sind unzulässig. Darunter fallen alle An-, Neu- und Umbauten. Reine Unterhaltsarbeiten (kleinere Reparaturen und Erneuerungen, Farbanstriche) werden nicht als bauliche Massnahmen angesehen und verhindern daher die Anwendung von Art. 24a RPG nicht.

Anpassungen am betroffenen Gebäude, welche durch die geplante Nutzungsänderung notwendig werden, gelten hingegen als bauliche Massnahmen (z.B. Brandschutzmassnahmen, Einbau einer neuen Türe für besseren Zugang zu Lagerräumen).

Eine Umnutzung, welche bauliche Massnahmen oder Folgebauten nach sich zieht, ist nicht bewilligungsfähig.



---

<sup>1</sup> Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700.

**Beispiele für mögliche Umnutzungen:**

Umnutzung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Scheunen oder nicht mehr benötigten militärischen Bunkern für das Einstellen von Werkzeugen, Wohnwagen, Booten, Gartengeräten usw.

**Beispiele für nicht mögliche Umnutzungen:**

- Umnutzung einer ehemaligen Remise zu einem Betriebsstandort für eine nicht-landwirtschaftliche Gewerbe-nutzung.
- Umnutzung von Wohnraum zu Büro- oder Praxisräumen.

**Gesuchsunterlagen**

Aus den Gesuchsunterlagen muss sowohl die ursprüngliche, rechtmässige Nutzung als auch die geplante Zweckänderung klar hervorgehen.

**Themenverwandte****Merkblätter**

- Besitzstandsgeschützte Bauten
- Zonenfremde gewerbliche Bauten und Anlagen

**Kontakt bei Fragen**

Abteilung für Baubewilligungen  
Entfelderstrasse 22  
5001 Aarau  
Tel. 062 835 33 00  
[www.ag.ch/baubewilligungen](http://www.ag.ch/baubewilligungen)