

## **Vollzugshilfe des Departements Bau, Verkehr und Umwelt**

Kriterien für bauliche Erweiterungen

in der Schutzzone und in der Spezialzone des Dekrets zum Schutze der  
Hallwilerseelandschaft vom 13. Mai 1986 (Hallwilerseeschutzdekret, HSD)

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Begriffe</b> .....	<b>4</b>
<b>2.1 Besitzstandsgarantie</b> .....	<b>4</b>
<b>2.2 Veränderung des ursprünglichen Zustands</b> .....	<b>5</b>
2.2.1 Zeitgemässe Erneuerung und Unterhalt .....	5
2.2.2 Teilweise Änderung.....	5
2.2.3 Totale Zweckänderung .....	6
<b>3. Neubauten</b> .....	<b>6</b>
<b>3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)</b> .....	<b>6</b>
3.1.1 Zonenkonformität für Bauten in der Landwirtschaftszone .....	6
3.1.2 Besitzstandsgeschützte Bauten nach Art. 24c RPG.....	7
<b>3.2 Hallwilerseeschutzdekret (HSD)</b> .....	<b>7</b>
3.2.1 Wasserzone.....	7
3.2.2 Reservatszone .....	7
3.2.3 Sperrzone.....	8
3.2.4 Schutzzone.....	8
3.2.5 Spezialzone.....	8
<b>4. Erweiterungen</b> .....	<b>8</b>
<b>4.1 Raumplanungsgesetz</b> .....	<b>8</b>
<b>4.2 Hallwilerseeschutzdekret</b> .....	<b>8</b>
4.2.1 Zulässige Fläche .....	9
4.2.2 Erhalt der Baute in Gestaltung, Form und Zweckbestimmung .....	9
4.2.3 Zeitgemässer Wohnstandard.....	9
4.2.4 Objektives Bedürfnis .....	9
4.2.5 Energieeinsparung .....	9
4.2.6 Erschliessung und Gestaltung.....	9
<b>5. Erschliessung</b> .....	<b>10</b>
<b>5.1 Raumplanungsgesetz</b> .....	<b>10</b>
<b>5.2 Hallwilerseeschutzdekret</b> .....	<b>10</b>
<b>6. Gestaltung</b> .....	<b>10</b>
<b>6.1 Raumplanungsgesetz</b> .....	<b>10</b>
<b>6.2 Hallwilerseeschutzdekret</b> .....	<b>10</b>
6.2.1 Landschaftliche Eingliederung .....	10
6.2.2 Verbesserte Gesamtwirkung.....	10
6.2.3 Bepflanzung und Gestaltung der Verkehrsfläche .....	11
6.2.4 Heimat- und Denkmalschutz .....	11
<b>7. Beizogene Gremien</b> .....	<b>11</b>
<b>7.1 Raumplanungsgesetz</b> .....	<b>11</b>
<b>7.2 Hallwilerseeschutzdekret</b> .....	<b>11</b>
<b>8. Entscheide zum Hallwilerseeschutzdekret</b> .....	<b>11</b>

<b>8.1</b>	<b>Beschluss des Regierungsrats (RRB) 2009-108 vom 28. Januar 2009 .....</b>	<b>11</b>
<b>8.2</b>	<b>RRB 2007-763 vom 13. Juni 2007 .....</b>	<b>11</b>
<b>8.3</b>	<b>RRB 2003-51 vom 22. Januar 2003.....</b>	<b>12</b>
<b>8.4</b>	<b>Verwaltungsgerichtsentscheid (VGE) vom 23. April 1999 i.S. S. R.....</b>	<b>12</b>
<b>8.5</b>	<b>VGE vom 18. Dezember 1998 i.S. M.H. ....</b>	<b>13</b>
<b>8.6</b>	<b>RRB 1997-1113 vom 11. Juni 1997 .....</b>	<b>13</b>
<b>8.7</b>	<b>RRB 1995-1830 vom 23. August 1995.....</b>	<b>13</b>
<b>8.8</b>	<b>RRB 1995-750 vom 5. April 1995.....</b>	<b>13</b>
<b>8.9</b>	<b>RRB 1994-2316 vom 2. November 1994 .....</b>	<b>13</b>

## **1. Einleitung**

Das Hallwilerseeschutzdekret bezweckt, die Landschaft des Hallwilersees als Lebens- und Wirtschaftsraum in ihrer natürlichen Eigenart und Schönheit zu erhalten (§ 1 Abs. 1 HSD).

Diese Vollzugshilfe dient vor allem der Handhabung baulicher Erweiterungen bei besitzstandsgeschützten Bauten in der Schutz- und in der Spezialzone (§§ 6, 7 und 12 HSD). Durch § 12 HSD soll der Untergang von Bestehendem verhindert werden. Gewisse Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten sind zulässig. Nicht zulässig sind Umnutzungen, die nichts mehr mit der Ausgangsnutzung zu tun haben.

Massgebend sind in erster Linie das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, das Gesetz über die Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 und das Dekret zum Schutze der Hallwilerseelandschaft (HSD) vom 13. Mai 1986 sowie die Rechtsprechung des Regierungsrats und der Gerichte.

Die Vollzugshilfe enthält Weisungen für die Mitarbeitenden des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, anhand derer die massgeblichen Vorschriften des HSD betreffend baulicher Erweiterungen in der Schutz- und Spezialzone des HSD verwaltungsintern ausgelegt werden. Weil die Rechtsprechung den Vollzug dieser Normen weiter entwickelt und beeinflusst, wird die Vollzugshilfe laufend nachgeführt.

Die Vollzugshilfe erläutert die in diesem Zusammenhang relevanten Begriffe und vergleicht die rechtlichen Vorschriften bzw. die Praxis im allgemeinen Raumplanungs- und Baurecht mit den Spezialvorschriften bzw. der Praxis zum HSD.

## **2. Begriffe**

### **2.1 Besitzstandsgarantie**

Die Besitzstandsgarantie leitet sich aus der Eigentumsgarantie, dem Grundsatz von Treu und Glauben und dem Rückwirkungsverbot ab. Die sofortige Anwendung neuer Eigentumsbeschränkungen auf bestehende, nach altem Recht rechtmässig erstellte Bauten ist grundsätzlich unzulässig. Sofern nicht durch ein gewichtiges öffentliches Interesse verboten, sind zumindest die bisherige Nutzung und der normale Unterhalt weiterhin zulässig. Unter dem Vorbehalt überwiegender raumplanerischer Interessen sind die Kantone befugt, den Besitzstand darüber hinaus in einer weitergehenden Weise zu garantieren.

Mit dem Besitzstand ist in erster Linie der unveränderte Weiterbestand eines Gebäudes und seiner Nutzung geschützt. Wird über eine gewisse Zeit auf die durch den Besitzstand geschützte, bisherige Nutzung verzichtet, bewirkt dies den Untergang der Besitzstandsgarantie. Eine klare Zeitgrenze hat das Verwaltungsgericht bisher nicht gezogen, jedoch festgehalten, dass nach einem Unterbruch von 25 Jahren nicht mehr vom Besitzstand ausgegangen werden könne, sehr wohl jedoch bei einem Unterbruch von 15 Jahren; der Regierungsrat hat eine Dauer von deutlich über 20 Jahren als zu lang bezeichnet.

Gemäss HSD gilt für bestehende Bauten und Anlagen in der Schutz- und der Spezialzone die Besitzstandsgarantie (§ 12 HSD). Unter diesem Titel sind zeitgemässe Erneuerungen und der Unterhalt des Gebäudes zulässig.

## **2.2 Veränderung des ursprünglichen Zustands**

Eine Veränderung des ursprünglichen Zustands kann verschiedene Ausmasse annehmen. Vorliegend sind folgende Unterscheidungen relevant: zeitgemässe Erneuerung und Unterhalt, teilweise Zweckänderung und totale Zweckänderung.

### **2.2.1 Zeitgemässe Erneuerung und Unterhalt**

Gemäss einem Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau sind mit Unterhalt und zeitgemässer Erneuerung jene Massnahmen gemeint, die es ermöglichen, die Baute in ihrer derzeitigen inneren und äusseren Gestaltung, Form und Zweckbestimmung zu garantieren, ohne Eingriffe in die Substanz der Baute zu unternehmen, d.h. ohne Räume zu versetzen, Wände heraus zu brechen, neue einzusetzen oder die Zweckbestimmung bisheriger Räume wesentlich zu ändern.

Die Begriffe des Unterhalts und der zeitgemässen Erneuerung sind dabei nicht eng auszulegen. Nicht allein Vorkehrungen zur Erhaltung, sondern auch solche zur Modernisierung der Baute fallen darunter.

Ein Eigentümer kann auch bestehende, unbefriedigende technische und sanitäre Einrichtungen verbessern und die Baute dem modernen Wohnstandard anpassen. Die genannte Praxis des Verwaltungsgerichts soll in Berücksichtigung des Schutzgedankens des HSD insofern ein wenig gelockert werden, dass bspw. die Raumeinteilung innerhalb der Baute verändert werden darf, sofern die Zweckbestimmung der Baute beibehalten wird und keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden. Solche Eingriffe in die Bausubstanz sollen künftig zulässig sein, sofern sie sich nicht auf die Umgebung des Hallwilersees auswirken. Es ist auch nicht ausgeschlossen, die Wohnfläche in unbedeutender Weise zu vergrössern, etwa um Platz für eine zeitgemässe, sonst nicht unterzubringende Toilette zu schaffen. Entscheidend ist freilich, dass es sich um Massnahmen handelt, die das Gebäude vor dem vorzeitigen Verfall oder - gemessen am heutigen Wohnstandard - vor dem Eintritt der Unbenutzbarkeit vor Ablauf der Lebensdauer seiner Substanz schützen.

### **2.2.2 Teilweise Änderung**

Eine teilweise Änderung (im Sinne von Art. 24c Abs. 2 RPG) liegt gemäss Bundesgericht vor, wenn die Wesensgleichheit einer Baute gewahrt bleibt und keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden. Ist die teilweise Änderung mit baulichen Massnahmen verbunden, muss die Identität der Baute in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben. Unter die teilweise Änderung fallen nur Zweckänderungen, welche die bestehende Verwendung fortführen. Gemessen an der bestehenden Baute darf es sich nur um Änderungen von untergeordneter Bedeutung handeln (geringfügige Nutzungsverschiebungen). Die bisherige und die zukünftige Nutzung müssen einander in ihren Auswirkungen nahe stehen. Eine teilweise Änderung des Zwecks führt die bestehende Verwendung fort.

Beispiele aus der Praxis für teilweise Zweckänderungen:

- Umwandlung von stärker verselbständigter, ganzjähriger landwirtschaftlicher Wohnnutzung (bspw. Bauernwohnhaus) in nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzung (bspw. normales Wohnhaus)
- Umwandlung eines Lagerplatzes für Baumaterialien in Lagerplatz für Altmaterialien
- **Nicht aber:** Umwandlung von stark landwirtschaftlich geprägter Wohnnutzung in nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzung zu Ferienzweck in einer Alphütte
- **Nicht aber:** Umwandlung einer Alpstallung in einen Kiosk
- **Nicht aber:** Umwandlung eines Schweinestalls in gewerblich genutzte Lagerräume
- **Nicht aber:** Umwandlung eines Maiensäss in ein Ferienhaus
- **Nicht aber:** Anbau eines Wohnraums und einer unterkellerten Terrasse an ein Ferienhaus, wobei die nutzbare Fläche des Erweiterungsbaus einem Drittel der Fläche des Altbaus entsprochen hätte
- **Nicht aber:** Umwandlung Wohnnutzung in Behindertenheim

**Fazit:** „Wohnen bleibt Wohnen“ gilt nicht in jedem Fall

### 2.2.3 Totale Zweckänderung

Massgebender Ausgangspunkt zur Abgrenzung zwischen totaler und teilweiser Zweckänderung ist die Nutzung, für welche das Gebäude errichtet bzw. der es später gewidmet wurde.

## 3. Neubauten

### 3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

#### 3.1.1 Zonenkonformität für Bauten in der Landwirtschaftszone

Gemäss Art. 16a Abs. 1 des RPG sind in der Landwirtschaftszone Neubauten zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau zulässig.

Zonenkonform sind grundsätzlich nur Bauten und Anlagen, die der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung oder der Bewirtschaftung naturnaher Flächen dienen.

Im produzierenden Gartenbau werden Pflanzensamen gesät oder Setzlinge gepflanzt und grossgezogen. Er ist zu unterscheiden von den nicht zonenkonformen gartenbaulichen Verarbeitungs-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben.

Grundlegender Prozess sowohl bei der Landwirtschaft als auch beim produzierenden Gartenbau ist der Gewinn von organischer Substanz, insbesondere durch Photosynthese und Tageslicht. Dies gilt indirekt auch für die Nutztierhaltung, da auch das Tierfutter direkt oder indirekt pflanzlichen Ursprungs ist. Für die Pferdehaltung gelangen allerdings Spezialregelungen zur Anwendung.

Voraussetzung für die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist zudem, dass die Bauten nicht der so genannten Freizeitlandwirtschaft dienen.

Für weitere Ausführungen ist die Vollzugshilfe des Departements Bau, Verkehr und Umwelt zum Bauen ausserhalb Bauzonen beizuziehen.

### **3.1.2 Besitzstandsgeschützte Bauten nach Art. 24c RPG**

Bei einem Besitzstand nach Art. 24c RPG können im gesetzlichen Rahmen Erneuerungen, teilweise Änderungen, massvolle Erweiterungen oder ein Wiederaufbau vorgenommen werden.

Bestehende bestimmungsgemäss nutzbare Bauten ausserhalb der Bauzonen, die in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert wurden und in der Folge durch eine nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen zonenwidrig geworden sind, unterstehen der Besitzstandsgarantie.

Unter Erneuerung i.S.v. Art. 24c Abs. 2 RPG versteht man bauliche Vorkehrungen, welche die Bauten und Anlagen instand stellen, instand halten oder an die Erfordernisse der Zeit angleichen. Dabei darf der Umfang, die Erscheinung und die Bestimmung des Werkes nicht verändert werden.

Bei der teilweisen Änderung nach Art. 24c Abs. 2 RPG muss die Wesensgleichheit einer Baute gewahrt bleiben. Zudem liegt nur eine teilweise Änderung vor, wenn durch die bauliche Massnahme keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und die Umwelt geschaffen werden. Die Identität der Baute oder Anlage muss auf jeden Fall gewahrt bleiben (Art. 42 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung [RPV] vom 28. Juni 2000). Eine Zweckänderung ist nur dann unter eine teilweise Änderung zu subsumieren, wenn sie nicht zu einer völlig neuen wirtschaftlichen Zweckbestimmung führt, sondern zu einer Nutzung, die von der bisherigen nicht grundlegend abweicht.

Die Obergrenze einer massvollen Erweiterung liegt gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV bei 100 m<sup>2</sup>.

Der Wiederaufbau ist in Art. 42 Abs. 4 RPV geregelt.

Für weitere Ausführungen ist die Vollzugshilfe des Departements Bau, Verkehr und Umwelt zum Bauen ausserhalb Bauzonen beizuziehen.

## **3.2 Hallwilerseeschutzdekret (HSD)**

### **3.2.1 Wasserzone**

Zulässig sind Bauten und Anlagen für Gewässerschutz und Ufersicherung sowie in dem im Schutzplan bezeichneten Bereich in der Spezialzone Anlagen für Wassersport und Schifffahrt (§ 3 HSD).

Besitzstandsgeschützte Bauten dürfen nur unterhalten werden (§ 12 HSD).

### **3.2.2 Reservatszone**

Es sind weder Neubauten noch bauliche Erweiterungen zulässig (§ 4 HSD).

Besitzstandsgeschützte Bauten dürfen nur unterhalten werden (§ 12 HSD).

### **3.2.3 Sperrzone**

Es sind weder Neubauten noch bauliche Erweiterungen zulässig (§ 5 HSD).

Besitzstandsgeschützte Bauten dürfen nur unterhalten werden (§ 12 HSD).

### **3.2.4 Schutzzone**

Zulässig sind Bauten für die ordentliche Bewirtschaftung des Bodens (§ 6 HSD). Diese können im Sinne von Art. 24 RPG bewilligt werden.

Der Besitzstand ist gewährleistet. Unterhaltsarbeiten und zeitgemässe Erneuerungen sind zulässig (§ 12 HSD).

Unzulässig sind nicht betriebsnotwendige und nicht standortgebundene Neubauten. Als Beispiele seien frei stehende Garagen, Swimmingpools oder Pavillons genannt.

### **3.2.5 Spezialzone**

Erlaubt sind Bauten und Anlagen für die Allgemeinheit zur Benützung des Sees und seiner Ufer (§ 7).

Der Besitzstand ist gewährleistet. Unterhaltsarbeiten und zeitgemässe Erneuerungen sind zulässig (§ 12 HSD).

## **4. Erweiterungen**

Erweiterungen sind im Sinne der unter Punkt 2.2.2 erläuterten teilweisen Änderungen zu verstehen.

### **4.1 Raumplanungsgesetz**

Gemäss Art. 42 Abs. 3 RPV sind bei besitzstandsgeschützten Bauten nach Art. 24c RPG Erweiterungen bis zu 30 % zulässig – sowohl innerhalb wie ausserhalb des Gebäudevolumens. Die maximale Obergrenze liegt bei 100 m<sup>2</sup>.

### **4.2 Hallwilerseeschutzdekret**

Im Rahmen des Besitzstands gemäss § 12 HSD und der Schutzanliegen des HSD sind keine baulichen Erweiterungen zulässig. Bauliche Erweiterungen können nicht unter zeitgemässe Erneuerungen oder unter Unterhalt subsumiert werden. Das HSD sieht ausser in der Schutzzone für betriebsnotwendige Gärten und Anlagen keine Ausnahmen vor.

Bauliche Erweiterungen sind in den Zonen des Hallwilerseeschutzdekrets lediglich zulässig, wenn ihnen eine Ausnahmegewilligung gemäss § 67 Abs. 2 BauG erteilt werden kann. Eine solche Ausnahmegewilligung kann erteilt werden, wenn folgende Kriterien kumulativ gegeben sind:



#### **4.2.1 Zulässige Fläche**

Die erweiterte oder geänderte Fläche liegt deutlich unter der nach Bundesrecht gewährten Obergrenze. Gemäss Art. 42 Abs.3 lit. b RPV sind 100 m<sup>2</sup> zugelassen.

Zulässig sind gesamthaft lediglich maximal 50 m<sup>2</sup> (= Richtgrösse).

#### **4.2.2 Erhalt der Baute in Gestaltung, Form und Zweckbestimmung**

Es dürfen durch die baulichen Massnahmen keine zusätzlichen bzw. neuen Wohneinheiten entstehen. Praxisgemäss soll der Erhalt der Baute in ihrer derzeitigen inneren und äusseren Gestaltung, Form und Zweckbestimmung garantiert werden. Dieser Erhalt soll grundsätzlich gemäss Praxis des Verwaltungsgerichts ohne Eingriffe in die Substanz der Baute erfolgen (vgl. oben Ziff. 2.2.1). Der Kubus darf aber grundsätzlich *nicht* verlassen werden.

#### **4.2.3 Zeitgemässer Wohnstandard**

Durch bauliche Erweiterungen dürfen in den Zonen des HSD keine „Luxusbauten“ entstehen. Es muss ein zeitgemässer Wohnstandard angestrebt werden. In analoger Anwendung von Art. 42a Abs. 1 RPV ist dabei massgeblich, ob die Platzverhältnisse derart beengt sind, dass die Baute den allgemeinen Ansprüchen an eine Wohnbaute nicht mehr genügt und deshalb auch nicht zu Wohnzwecken vermietet oder verkauft werden könnte. Gemäss Praxis soll es möglich sein, Vorkehrungen zur Erhaltung, Modernisierung etc. (beispielsweise Behebung kleinerer Schäden an Fenstern, Türen und Aussenwänden) zu treffen. Auch die Verbesserung oder allenfalls der Ersatz bestehender unbefriedigender technischer und sanitärer Einrichtungen ist zulässig. Unter gewissen Umständen ist es sogar zulässig, die Wohnfläche etwas zu vergrössern, wenn z. B. sonst eine Toilette keinen Platz hätte.

#### **4.2.4 Objektives Bedürfnis**

Der Gesuchsteller hat ein objektives Bedürfnis an den baulichen Erweiterungen nachzuweisen. Entscheidend ist, dass die beabsichtigte Massnahme das Gebäude vor dem vorzeitigen Verfall schützt, dass die Massnahme das Gebäude *vor* dem Eintritt der Unbenutzbarkeit bzw. *vor* Ablauf der ordentlichen Lebensdauer in seiner Substanz schützt, und dass die beabsichtigte Massnahme nicht eine Vorkehrung ist, durch welche praktisch ein Neubau anstelle der bestehenden Baute gesetzt wird.

#### **4.2.5 Energieeinsparung**

Durch die bauliche Erweiterung muss eine Energieeinsparung angestrebt werden.

#### **4.2.6 Erschliessung und Gestaltung**

Für die Erschliessung und Gestaltung sind nachfolgend die Punkte 5.2 und 6.2 zu beachten.

## **5. Erschliessung**

### **5.1 Raumplanungsgesetz**

Besitzstandsgeschützte Bauten können keine zusätzlichen Erschliessungsmassnahmen beanspruchen.

### **5.2 Hallwilerseeschutzdekret**

Im HSD ist bezüglich der Erschliessung keine gesetzliche Regelung vorhanden. In der Praxis wurden daher in Anlehnung an das Raumplanungsrecht (Art. 24a Abs. 1 RPG) nachfolgende Kriterien ausgearbeitet.

Bezüglich einer baulichen Erweiterung ist folgendes zu beachten: Eine solche Erweiterung ist nur zulässig, wenn (kumulativ):

- a) keine zusätzliche Verkehrsbelastung entsteht,
- b) kein Ausbau der Erschliessung nötig ist und
- c) keine zusätzlichen (negativen) Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Folglich sind in der Schutzzone des HSD analog dem Raumplanungsrecht keine Erschliessungsmassnahmen zulässig.

## **6. Gestaltung**

### **6.1 Raumplanungsgesetz**

Die Identität der Baute oder Anlage muss gewahrt bleiben. Verbesserungen gestalterischer Art sind jedoch zulässig. Vgl. dazu Art. 42 Abs. 1 RPV.

### **6.2 Hallwilerseeschutzdekret**

Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen sich in Grösse, Gestaltung, Material und Farbe in die Landschaft und das Ortsbild einpassen (§ 1 HSD).

Eine bauliche Erweiterung zeichnet sich durch nachfolgende Kriterien aus.

#### **6.2.1 Landschaftliche Eingliederung**

Die bauliche Erweiterung muss sich gut in die Landschaft eingliedern. Diese Eingliederung wird durch entsprechende Bauweise (Kubatur, Fläche etc.) und die Wahl der Baumaterialien (Farbe und Material von Fassaden und Ziegeln etc.) erzielt. Es dürfen beispielsweise keine reflektierenden Flächen entstehen. Ein Wintergarten soll nur ausnahmsweise zugelassen werden.

#### **6.2.2 Verbesserte Gesamtwirkung**

Durch die bauliche Erweiterung muss eine verbesserte Gesamtwirkung der Baute - einschliesslich Terrainveränderungen und Umgebungsgestaltung - erzielt werden.

### **6.2.3 Bepflanzung und Gestaltung der Verkehrsfläche**

Eine allfällige Bepflanzung hat durch standortgerechte einheimische Pflanzen zu erfolgen. Es ist eine eingepasste Gestaltung der Verkehrsfläche vorzunehmen.

### **6.2.4 Heimat- und Denkmalschutz**

Es muss eine erkennbare Berücksichtigung des Heimat- und Denkmalschutzes erfolgen.

## **7. Beigezogene Gremien**

### **7.1 Raumplanungsgesetz**

Die kantonale Ortsbildpflege des Departements Bau, Verkehr und Umwelt hat eine beratende Funktion bezüglich der Einpassung in die Landschaft.

Die kantonale Denkmalpflege des Departements Bildung, Kultur und Sport hat im Umgebungsschutzbereich von Denkmälern eine Verfügungskompetenz.

Die kantonale Kommission für Landschafts- und Ortsbildschutz (KLOS) ist eine regierungsrätliche Kommission und hat lediglich beratende Funktion.

### **7.2 Hallwilerseeschutzdekret**

Die Seeuferschutzkommission (SUK) hat beratende Funktion (vgl. § 9 HSD).

Die Gemeinden bzw. die Bauherrschaften sind vor der Baugesuchseingabe anzuhalten, sich durch die SUK oder das Departement Bau, Verkehr und Umwelt beraten zu lassen.

## **8. Entscheide zum Hallwilerseeschutzdekret**

### **8.1 Beschluss des Regierungsrats (RRB) 2009-108 vom 28. Januar 2009**

- Bei Bootshäusern in der Wasserzone ist die Gewässernutzungsbewilligung wichtig: Normale Unterhaltsarbeiten sind bspw. dem Landschaftsbild angepasste Neuanstriche und die Erneuerung einzelner Holzteile → Ziel: Erhaltung des bestehenden Gebäudes. Erweiterungen und zeitgemässe Erneuerungen jeder Art, einschliesslich neuer Wasser- und Stromzuleitungen etc., bleiben untersagt.
- Neuerstellung von Trennwänden sowie Ersatz der chemischen WC-Anlage durch normales WC (inkl. neue Kanalisation) sprengen Rahmen der normalen Unterhaltsarbeiten (i.S. der Nutzungsbewilligung).

### **8.2 RRB 2007-763 vom 13. Juni 2007**

- Sanierungsarbeiten an Bootshaus in der Spezialzone: Als Unterhalt bzw. zeitgemässe Erneuerung angesehen werden:
  - Spenglerarbeiten (neue Dachrinne)
  - neues Rolltor für Boot
  - Ersatz des Ortladens
  - Ersatz der bestehenden Fenster durch neue, dicht schliessende Fenster

- Erneuerung der Fassadenverschalung (soweit sie nicht den infolge der unzulässigen Dacherrhöhung neu zu verschalenden Teil des Gebäudes betrifft)
- Nicht als Unterhalt bzw. zeitgemässe Erneuerung angesehen werden:
  - Anhebung der östlichen Traufhöhe um 40 cm
  - Ersatz der Traufpfette, Dachsparren
  - Einzug eines Unterdachs
  - Neueinbau von WC, Dusche und Küche in Bootshaus (→ Umnutzung von einfachem Bootseinstellraum → Nutzungsintensivierung)
  - neue Fensteröffnungen (nicht Ersatz bestehender Fenster)
  - Unterfangen des Bodens mit Eisenträgern
- Eine Baute ist widerrechtlich, wenn sie ohne die erforderliche Bewilligung erstellt, oder bewilligungslos zweckentfremdet bzw. einer dem ursprünglich bewilligten Zweck zuwiderlaufenden Nutzung zugeführt wird. Duldet dies die zuständige Behörde über Jahre hinweg sanktionslos, so wird das Recht auf die ursprünglich widerrechtlich erstellte Baute bzw. auf eine ursprünglich unzulässige Zweckänderung insofern quasi "ersessen", als die Behörde die Durchführung eines nachträglichen Bewilligungsverfahrens und die Beseitigung des rechtswidrigen Zustands nicht mehr verlangen kann.
- Eine "ersessene" Baute oder Anlage darf nur im "ersessenen" Umfang und Erscheinungsbild genutzt, beibehalten und unterhalten werden. Aus der "Ersitzung" ergibt sich insbesondere kein Recht auf Erneuerung, Änderung, Erweiterung oder Wiederaufbau; es lässt sich aus der "Ersitzung" keine Gleichstellung mit ursprünglich rechtmässig erstellten Bauten im Sinne von Art. 24c RPG i.V.m. Art. 41 RPV und damit keine Besitzstands- und Erweiterungsgarantie ableiten.
- Ersitzung von Nutzungsänderung vom einfachen Bootseinstellraum in Bootseinstellraum mit Aufenthaltsraum, inkl. Küche und WC.
- Tolerierung der bereits erstellten widerrechtlichen Erneuerungsarbeiten, da keine Auswirkung auf Landschaft, von aussen nicht sichtbar und keine Nutzungsintensivierung.

### **8.3 RRB 2003-51 vom 22. Januar 2003**

- Als formell rechtmässig gilt eine Baute, wenn dafür eine Baubewilligungspflicht besteht oder bestand und eine rechtskräftige, weder nichtige noch widerrufenen Baubewilligung vorliegt, gleichgültig, ob diese dem materiellen Recht je entsprach oder entspricht.
- Ersitzung von widerrechtlichen Bauten und deren Nutzung (vgl. oben Ziff. 8.1)
- Es wird festgehalten, dass § 12 HSD mit Inkrafttreten von Art. 24c RPG seine Geltungskraft nicht verloren hat.

### **8.4 Verwaltungsgerichtsentscheid (VGE) vom 23. April 1999 i.S. S. R.**

- Bestehende Bauten und Anlagen in den Schutzzonen und den Spezialzonen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Mit Unterhalt und zeitgemässer Erneuerung sind jene Massnahmen gemeint, die es ermöglichen, die Bauten in ihrer derzeitigen inneren und äusseren Gestalt, Form und Zweckbestimmung zu garantieren, ohne Eingriffe in die Substanz der Baute zu unternehmen, d. h. ohne

Räume zu versetzen, Wände herauszubrechen, neue einzusetzen oder die Zweckbestimmung bisheriger Räume wesentlich zu ändern. Die Begriffe des Unterhalts und der zeitgemässen Erneuerung sind dabei nicht eng auszulegen. Der Eigentümer darf nicht nur kleinere Schäden an Innen- und Aussenwänden, Fenstern und Türen beheben. Er kann vielmehr auch bestehende unbefriedigende technische und sanitäre Einrichtungen verbessern und die Baute dem modernen Wohnstandard anpassen. Entscheidend ist freilich, dass es um Massnahmen geht, die das Gebäude vor dem vorzeitigen Verfall oder – gemessen am heutigen Wohnstandard – vor dem Eintritt der Unbenutzbarkeit vor Ablauf der Lebensdauer seiner Substanz schützen, nicht dagegen um Vorkehrungen, durch die praktisch ein Neubau anstelle des bestehenden Baus gesetzt wird.

#### **8.5 VGE vom 18. Dezember 1998 i.S. M.H.**

- Bestehende Bauten und Anlagen im Bereich der Wasserzone dürfen nur unterhalten werden. Zeitgemässe Erneuerung oder anderweitige bauliche Veränderungen sind vom Wortlaut des HSD her ausgeschlossen. Es sollen alle Vorkehrungen verhindert werden, welche die – bei Inkrafttreten des HSD bestehende – Bausubstanz in irgend einer Weise qualitativ verbessern und damit geeignet sind, die Intensität der Nutzung zu erhöhen oder die Nutzung zeitlich über das hinaus auszudehnen, was bei Inkrafttreten des HSD noch als übliche Restlebensdauer der bestehenden Bausubstanz gelten konnte.

#### **8.6 RRB 1997-1113 vom 11. Juni 1997**

- § 30 Abs. 1 lit. d der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, wonach geringfügige Terrainveränderungen grundsätzlich nicht bewilligungspflichtig sind, findet im Bereich der Schutzzone des HSD keine Anwendung.

#### **8.7 RRB 1995-1830 vom 23. August 1995**

- Eine durch das eidgenössische Gewässerschutzrecht vorgesehene abwassertechnische Sanierung geht einem Bauverbot durch das HSD vor und ist zulässig, wenn die abwassertechnische Sanierung nicht zu einer Steigerung der Nutzungsmöglichkeiten der Baute führt.

#### **8.8 RRB 1995-750 vom 5. April 1995**

- Eine Sitzplatzverglasung ist zur Erreichung eines zeitgemässen Wohnstandards nicht erforderlich, auch wenn sie den Wohnkomfort steigert.

#### **8.9 RRB 1994-2316 vom 2. November 1994**

- Bei Pfahlbauten ist es nicht ausgeschlossen, dass ein einzelner Stützpfiler oder ein einzelner Rostbalken im Rahmen des zulässigen Unterhalts ersetzt werden kann.