

Planungs- und Baurecht. Art. 28, Art. 96 PBG. Art. 48 Bauordnung Altdorf. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Ausnahmebewilligung innerhalb der Bauzone. Die Einwohnergemeinde verfügt bei der Auslegung des vom kantonalen Recht vorgegebenen und der kommunalen Bauordnung übernommenen Begriffs des öffentlichen Interesses über Autonomie. Nach vertretbarer kommunaler Beurteilung war die streitige Nutzung weder von einem öffentlichen Interesse getragen noch konnte sie als private Nutzung von untergeordneter Natur gelten, womit die Nutzung nicht zonenkonform war. Nachdem aber immerhin zwei mutmasslich zonenkonforme Alternativnutzungen ernsthaft geprüft wurden, entsprechende Lösungen aber gescheitert sind und überdies auch die Gemeinde selber keinen Bedarf angemeldet hat, stand jedoch ernsthaft im Raum, dass eine sinnvolle zonenkonforme Nutzung eventuell nicht möglich war. Ob die bestehende private Nutzung tatsächlich als praktisch alternativlos angesehen werden musste, wäre durch die kommunale Baubehörde näher zu prüfen gewesen. Teilweise Gutheissung der Beschwerde und Rückweisung der Sache an die kommunale Baubehörde zur Neuurteilung.

Obergericht, 2. Dezember 2022, OG V 22 11

Aus den Erwägungen:

2.

2.1 Die Vorinstanz hat im angefochtenen Beschluss erwogen, es sei offensichtlich, dass die Nutzung der streitbetroffenen Halle als Einstellhalle für Wohnwagen und Wohnmobile weder eine öffentliche noch eine den öffentlichen Interessen dienende Baute oder Anlage darstelle. Es handle sich um eine private Nutzung. Als solche sei diese in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nur zulässig, wenn sie von untergeordneter Natur sei und die zonenkonforme Nutzung nicht beeinträchtige. Um als untergeordnet gelten zu können, bedürfe es eines engen sachlichen Zusammenhangs mit der öffentlichen Hauptnutzung. Die Hauptnutzung diene vorliegend dem öffentlichen Interesse der veterinärmedizinischen Grundversorgung. Die Einstellhalle für Wohnwagen und Wohnmobile stelle keine notwendige Ergänzung zur Gross- und Nutztierpraxis dar und es sei nicht ersichtlich, dass diese betrieblich indiziert wäre. Es handle sich bei der Einstellhalle als Parkierungsfläche für Wohnwagen und Wohnmobile um eine private Nutzung, die überwiegend der Erfüllung privater (Gewinn-)Interessen diene. Der sachliche Zusammenhang mit der öffentlichen Hauptnutzung fehle, weshalb die beantragte Nutzung nicht als untergeordnete private Nutzung zu betrachten und somit nicht zonenkonform sei.

2.2 Die Beschwerdeführerin macht geltend, die im Planungs- und Baugesetz enthaltene Aufzählung zulässiger öffentlicher Nutzungen sei nicht abschliessend. Wie der Betrieb einer Recyclinganlage durch Private sei auch der Betrieb einer Parkierungsanlage für Wohnwagen und Wohnmobile, die allen Interessierten offenstehen würde, die ein entsprechendes Fahrzeug besässen, im öffentlichen Interesse. Auch die BK Altdorf habe ein «gewisses» öffentliches Interesse nicht verneint. Sie habe in der Antwort auf eine Voranfrage am 6. Februar 2013 geäußert, dass eine private Nutzung nur möglich sei, wenn das Gelände oder Gebäude nicht für eine öffentliche oder dem öffentlichen Interesse dienende Nutzung benötigt werde und mitgeteilt, eine Einstellhalle ziehe kein massives Verkehrsaufkommen nach sich und lasse auch sonst keine Immissionen befürchten, weshalb diese private Nutzung denkbar sei. Vorliegend sei es gerade so, dass die Einstellhalle nicht für eine klassische öffentliche Nutzung benötigt werde und Versuche, die Einstellhalle für Sport- oder andere öffentliche Zwecke nutzbar zu machen, seien aufgrund des ungünstigen Grundrisses

der Halle mehrfach gescheitert. Wenn die Einstellhalle nicht für Wohnwagen und Wohnmobile genutzt würde, würde sie leer stehen und niemandem etwas nützen.

3.

3.1 Gemäss Art. 28 PBG und Art. 48 Bauordnung Altdorf (BO, Altdorfer Rechtsbuch 40.11) sind in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen zulässig (Abs. 1). Als öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen gelten insbesondere Bauten der öffentlichen Verwaltung, Schulhäuser, Spitäler, Heime, Kirchen, Klöster, Friedhöfe, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie öffentliche Sport- und Erholungsanlagen (Abs. 2). Private Nutzungen sind zulässig, wenn sie von untergeordneter Natur sind und die zonenkonforme Nutzung nicht beeinträchtigen (Abs. 3).

3.2 Inhalt und genaue Tragweite des Begriffes des öffentlichen Interesses lassen sich nicht in eine einfache allgemein gültige Formel fassen. Verfassung und gesetzliche Zielbestimmungen geben Anhaltspunkte. Ob ein ausreichendes öffentliches Interesse zu Grunde liegt, ist oft nur von Fall zu Fall nach Massgabe der jeweils gegebenen Umstände zu bestimmen (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich 2016, Rz. 462). Beim Begriff des «öffentlichen Interesses» handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 463), welcher vorliegend im Zusammenhang mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vom kantonalen Recht bloss exemplarisch und nicht abschliessend geregelt wird (vergleiche das verwendete Wort «insbesondere» in der gesetzlichen Aufzählung, E. 3.1 hievor). Den Gemeinden ist der erstinstanzliche Vollzug der kantonalen baurechtlichen Bestimmungen übertragen und sie erlassen für sich im Rahmen des kantonalen Gesetzes eine eigene Bauordnung (vergleiche Art. 4 Abs. 1, Art. 17 Abs. 1, Art. 102 Abs. 1 PBG). Ihnen kommt bei der Beurteilung des Begriffes des «öffentlichen Interesses» eine durch die Gemeindeautonomie geschützte relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu, dergestalt, dass sie den Begriff zwar nicht einschränkender, unter Umständen aber weiter verstehen dürfen, als in der kantonalrechtlichen Aufzählung zum Ausdruck gebracht (vergleiche zur insoweit vergleichbaren Rechtslage: BGE 136 I 395 E. 3.2.3). Die Einwohnergemeinde Altdorf respektive die für sie hoheitlich handelnde BK Altdorf verfügt somit bei der Auslegung des (von Art. 28 PBG vorgegebenen und von Art. 48 BO übernommenen) Begriffes des öffentlichen Interesses und damit bei der Beurteilung der Zonenkonformität der umstrittenen Nutzung über Autonomie.

4.

4.1 Die hier streitbetroffene Halle ist Bestandteil des sich auf der Liegenschaft Nr. 2381 an der Giessenstrasse 46 in Altdorf befindlichen dreigeschossigen Gebäudes. Die Halle befindet sich im Erdgeschoss. Sie ist rund 5.60 Meter hoch und hat eine Grundfläche von 526 m². Die Grundfläche der Halle entspricht etwa der Hälfte der Fläche des Erdgeschosses. Auf der anderen Hälfte der Erdgeschossfläche ist eine Gross- und Nutztierpraxis untergebracht. Die Liegenschaft Nr. 2381 liegt gemäss kommunalem Nutzungsplan in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Im Gebäude auf der Liegenschaft Nr. 2381 sind demnach grundsätzlich nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Nutzungen zulässig. Private Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie von untergeordneter Natur sind und die zonenkonforme Nutzung nicht beeinträchtigen (vergleiche E. 3.1 f. hievor).

4.2 Die Vorinstanz ging im angefochtenen Beschluss davon aus, dass die mit Baugesuch vom 21. November 2018 beantragte und seit 1. August 2017 bereits gelebte Nutzung der Halle als Einstellhalle für Wohnwagen und Wohnmobile nicht öffentlichen Interessen diene und schützte damit die entsprechende Auffassung der BK Altdorf in ihrem in Anwendung von Art. 28 PBG respektive Art. 48 BO ergangenen Bauentscheid vom 24. Februar 2021. Dass die betreffende Nutzung nicht öffentlichen Interessen diene, entspringt somit kommunaler Beurteilung in einem Bereich, in welchem die Gemeinde über Autonomie verfügt. Die Beschwerdeführerin vermag nichts Stichhaltiges aufzuzeigen, weshalb diese Beurteilung nicht vertretbar wäre. Der Vergleich mit der Recyclinganlage geht an der Sache vorbei. Dass

eine entsprechende Anlage im Auftrag der öffentlichen Hand auch von Privaten geführt werden kann (wobei hier nichts darüber ausgesagt wird, ob und unter welchen Voraussetzungen dies möglich wäre), ändert nichts daran, dass Entsorgungsanlagen gemäss ausdrücklicher gesetzlicher Regelung dem öffentlichen Interesse dienen, während dies bei einer Parkieranlage für Wohnmobile nicht der Fall ist und nach vertretbarer kommunaler Beurteilung auch nicht der Fall sein müsste. Die Beschwerdeführerin führte in der vorinstanzlichen Beschwerdeschrift selber aus, dass die Wohnmobile, wenn sie nicht wie bisher in der Einstellhalle parkiert werden könnten, auf den Grundstücken der betreffenden Fahrzeugeigentümer parkiert werden müssten. Von einer akuten Mangellage bezüglich Wohnmobilparkplätzen kann somit nicht gesprochen werden, wobei offengelassen werden kann, ob im gegenteiligen Fall, das heisst bei Bestehen einer Mangellage, von einem öffentlichen Interesse ausgegangen werden müsste. Grundsätzlich liegt es in der Selbstverantwortung der betreffenden Fahrzeugeigentümer, für ihr Fahrzeug eine geeignete Abstellmöglichkeit zu finden oder dann – bei Fehlen entsprechender Möglichkeiten – auf ein solches Fahrzeug zu verzichten. Das Halten eines Wohnmobils oder Wohnwagens stützt sich nicht auf ein allgemeines Grundbedürfnis, auch wenn sich das Camping-Hobby zunehmender Beliebtheit erfreuen mag. Vielmehr handelt es sich – jedenfalls nach insofern vertretbarer kommunaler Beurteilung – um private Partikular- und nicht um öffentliche Interessen.

5. Nachdem die hier streitbetroffene Nutzung der Halle als Einstellhalle für Wohnwagen und Wohnmobile nicht als öffentlichen Interessen dienend bezeichnet werden kann, gilt sie als private Nutzung. Als solche könnte sie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nur zulässig sein, wenn sie von untergeordneter Natur wäre und die zonenkonforme Nutzung nicht beeinträchtigen würde (siehe E. 3.1 hievor). Die Beschwerdeführerin äussert sich in ihrer Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht zu den diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz. Sie rügt somit nicht, die Vorinstanz habe die untergeordnete Natur der privaten Nutzung zu Unrecht verneint. Das Gericht braucht sich deshalb – mangels offensichtlicher Mängel im angefochtenen Beschluss – mit dieser Frage und insbesondere auch mit der Frage, ob zwischen der privaten Nutzung und der öffentlichen Interessen dienenden Hauptnutzung ein sachlicher Zusammenhang bestehen muss, nicht eingehend zu befassen (vergleiche E. 1.4 hievor). Ausserdem geht aus den Akten hervor, dass die hier fragliche Halle als Bestandteil des dreigeschossigen Gebäudes rund 5.60 Meter hoch ist und eine Grundfläche von 526 m² aufweist. Die Grundfläche der Halle, welche sich im Erdgeschoss befindet, entspricht dabei etwa der Hälfte der gesamten Fläche des Erdgeschosses (vergleiche E. 4.1 hievor). Die Halle macht somit einen bedeutenden Teil des auf dem hier streitgegenständlichen Grundstück gelegenen Gebäudes aus. Auch unabhängig von einem sachlichen Zusammenhang zur Hauptnutzung erscheint es nicht offensichtlich unrichtig, die vollständige private Nutzung der Halle als Parkieranlage für Wohnmobile und Wohnwagen unter diesen Umständen als nicht mehr untergeordneter Natur zu beurteilen.

6. Nachdem feststeht, dass die von der Beschwerdeführerin beantragte Nutzung weder von einem öffentlichen Interesse getragen ist noch als private Nutzung von untergeordneter Natur gelten kann, muss die Nutzung in Übereinstimmung mit der Vorinstanz und der BK Altdorf als nicht zonenkonform bezeichnet werden. Der angefochtene Beschluss hält insofern einer Überprüfung stand.

7.

7.1 Die Vorinstanz prüfte weiter, ob die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung erfüllt sind und verneinte dies. Gemäss Art. 96 PBG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften und Plänen des Kantons oder der Gemeinden bewilligt werden, wenn wichtige Gründe das rechtfertigen (lit. a); und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen (lit. b).

7.2

7.2.1 Eine Ausnahmegewilligung bezweckt, im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten, das heisst offensichtlich ungewollte Wirkungen zu beseitigen, die mit

dem Erlass der Regel nicht beabsichtigt waren. Sie darf dagegen nicht eingesetzt werden, um generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen liessen, weil auf diesem Wege das Gesetz selber abgeändert würde (BGE 117 Ia 146 E. 4; vergleiche auch BGer 1C_396/2018 vom 12.04.2019 E. 5.1, 1C_425/2016 vom 09.05.2017 E. 3.5). Die Durchbrechung der bau- und planungsrechtlichen Ordnung darf daher mit Rücksicht auf deren Wirksamkeit und Rechtssicherheit nur in besonders begründeten Einzelfällen zugelassen werden. Die Bewilligungspraxis muss zurückhaltend sein, damit die Ausnahme Ausnahme bleibt und nicht zur Regel wird. Nicht Gegenstand der Ausnahmebewilligung kann daher die systematische Korrektur einer allgemein unbefriedigenden Vorschrift sein; eine solche muss im ordentlichen Gesetzgebungs- beziehungsweise Nutzungsplanverfahren geändert werden (Ludwig/Stalder, Bernisches Verwaltungsrecht, 2. Aufl. Bern 2013, S. 501 Rz. 89).

7.2.2 Als Ausnahmegrund kommen Verhältnisse in Betracht, die sich auf Zweck, Umfang oder Gestaltung des konkreten Bauvorhabens beziehen und in den geltenden Vorschriften keine genügende Berücksichtigung finden. Die Gewährung einer Ausnahme ist beim Vorliegen objektiver Besonderheiten erlaubt (zum Beispiel Lage und Form der Parzelle, Beschaffenheit des Baugrundes, Art des Bauvorhabens, technische Besonderheiten der Nutzung etc.) (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Bern 2020. N. 4b und 5 zu Art. 26-27). Ein eine Ausnahmebewilligung rechtfertigender Härtefall kann etwa vorliegen, wenn eine sinnvolle zonenkonforme Überbauung (oder Nutzung) eines Grundstückes ohne Ausnahmebewilligung nicht mehr möglich ist (vergleiche BGer 1C_396/2018 a.a.O. E. 5.2; vergleiche auch BVR 1999 S. 211 E. 4b). In jedem Fall müssen aber spezielle, vom Normalfall abweichende Umstände vorliegen. Der blosser Wunsch nach optimaler, gewinnbringender Nutzung eines Grundstückes oder einfach besserer Lösung stellt keinen Ausnahmegrund dar (Zaugg/Ludwig, a.a.O., N. 5 zu Art. 26-27).

7.3 In der Beschwerde wird vorgebracht, die Beschwerdeführerin habe die Halle nicht etwa selbst gebaut, um eine spätere Nutzung zu erzwingen, sondern die Halle sei schon bestehend gewesen, ziemlich verrusst nach dem Brand des GreenPower Uri-Kraftwerks. Auch habe es mehrfach Interessenten gegeben, die eine Nutzung der Halle für Sportzwecke in Betracht gezogen hätten. Es sei aber immer an der gegebenen Bauweise mit den vielen Säulen gescheitert. Darum sei es wirklich so: Die Halle werde nicht für eine klassische öffentliche Nutzung benötigt. Wenn sie nicht als Einstellhalle für Wohnwagen und Wohnmobile genutzt würde, würde sie leer stehen und niemandem etwas nützen.

7.4 Die Beschwerdeführerin macht mit ihren Darlegungen letztlich geltend, dass eine sinnvolle zonenkonforme Nutzung der streitbetroffenen Halle nicht (mehr) möglich sei. Damit macht die Beschwerdeführerin „wichtige Gründe“ im Sinne von Art. 96 lit. a PBG geltend. Ihre diesbezüglichen Argumente sind – entgegen der Vorinstanz – nicht zum Vornherein offensichtlich unbegründet und ohne nähere Prüfung abzuweisen. Immerhin hat auch die BK Altdorf (ohne dies freilich explizit so zu bezeichnen) mit ihren bisherigen befristeten Bewilligungen die fragliche Nutzung im Sinne einer Ausnahme bewilligt und damit der Sache nach Ausnahmebewilligungen erteilt. In ihrer Bewilligungsentscheid vom 20. Mai 2019 führte die BK Altdorf denn auch aus, die Einstellhalle werde nicht zonenkonform genutzt. Die BK sei aber bereit, die bestehende Nutzung der Einstellhalle als Zwischennutzung zu bewilligen, bis eine geeignete öffentliche Nutzung gefunden werde. Damit gab die BK Altdorf zum Ausdruck, dass sie die nicht zonenkonforme Nutzung ausnahmsweise zulasse.

7.5 Dass die BK Altdorf die bestehende Nutzung bisher ausnahmsweise bewilligt hat, bedeutet freilich noch nicht, dass für die bestehende Nutzung eine zeitlich unbefristete Ausnahmebewilligung zu erteilen wäre. Zu beachten ist aber Folgendes.

7.5.1 Wie sich den Akten entnehmen lässt, befand sich auf dem Grundstück der heutigen Tierarztpraxis ehemals das Gebäude des Biomassenkraftwerks der Green Power AG. Am 3. November 2012 brannte dieses Gebäude nieder. Die Beschwerdeführerin gibt unwidersprochen zu bedenken, dass die heutige Halle im Gebäude an der Giessenstrasse 46 auf der schon vorbestehenden Halle des ehemaligen Gebäudes des GreenPower Uri-Kraftwerks basiert. Die Überreste der Halle, welche nach Angaben der Beschwerdeführerin „ziemlich verrusst“, aber offenbar in ihrem Grundriss noch einigermaßen intakt waren, wurden somit – wiederum nach Angaben der Beschwerdeführerin – in das heutige Gebäude

integriert. Treffen die Angaben der Beschwerdeführerin zu, so wäre ihre Auffassung, sie habe die Halle nicht selbst gebaut, um eine spätere Nutzung zu erzwingen, nachvollziehbar und bei der weiteren Beurteilung, ob ein wichtiger Grund für eine Ausnahme vorliegt, zu berücksichtigen. Die Situation wäre jedenfalls nicht vergleichbar mit der Situation, in welcher die Beschwerdeführerin das heutige Gebäude von Grund auf neu gebaut hätte. Es war im ausdrücklichen Interesse der Gemeinde, dass das Areal des ehemaligen Biomassenkraftwerks wiederum einer sinnvollen Nutzung im Interesse der Öffentlichkeit zugeführt wird. Der Aufbau und Betrieb einer Gross- und Nutztierpraxis wurde als sinnvolle Nutzung erachtet (vergleiche Beschluss des Gemeinderats Altdorf vom 02.11.2015). Ebenfalls sinnvoll und letztlich den Interessen, auf der betreffenden Parzelle wieder eine sinnvolle Nutzung zu ermöglichen, dienend kann auch der Umstand gewertet werden, dass das heutige Gebäude auf den Restmauern des vormaligen Gebäudes errichtet wurde. Es wäre kaum nachhaltig und wenig sinnvoll gewesen, von der Beschwerdeführerin zu verlangen, die Überreste des abgebrannten Gebäudes komplett zu beseitigen anstatt darauf aufbauend das neue Gebäude zu konzipieren und die Überreste darin zu integrieren. Wenn dies schlussendlich zu einer Halle führte, von der heute festgestellt werden muss, dass sie nur schwer einer öffentlichen Nutzung zuführbar ist, so ist dies nicht ausschliesslich durch die Beschwerdeführerin selbstverschuldet, wie man das bei einem kompletten Neubau allenfalls eher annehmen könnte. Der heutige Grundriss der Halle ist somit ein nicht ausschliesslich selbstverschuldeter und heute gegebener Sachzwang, welcher eine sinnvolle öffentliche Nutzung offenbar erschwert.

7.5.2 In Anschlag zu bringen ist schliesslich, dass die Beschwerdeführerin in der Vergangenheit mindestens zwei Alternativnutzungen ernsthaft geprüft hat, von welchen anzunehmen ist, dass sie als Sportnutzung dem Zonenzweck entsprochen hätten. Aus den Akten ergibt sich, dass diese Bemühungen letztlich aber an wirtschaftlichen Überlegungen seitens der involvierten Sportorganisationen und dem ungünstigen Grundriss der Halle gescheitert sind. Wesentlich für die Frage, ob eine sinnvolle zonenkonforme Nutzung (noch) möglich ist, ist insbesondere die ausreichende Prüfung von Alternativvarianten. Eine Ausnahmegewilligung rechtfertigt sich namentlich nicht, wenn zumutbare Alternativen zur Verfügung stehen (vergleiche Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Bern 2020. N. 5 zu Art. 26-27). Ob die Sache vorliegend an diesen Punkt gelangt ist und die heute gelebte private Nutzung tatsächlich als praktisch alternativlos angesehen werden muss, kann an dieser Stelle offengelassen werden. Es ist nicht am Gericht, gleichsam erstinstanzlich darüber zu befinden. Nachdem aber immerhin zwei mutmasslich zonenkonforme Alternativnutzungen ernsthaft geprüft wurden, entsprechende Lösungen aber gescheitert sind und überdies auch die Gemeinde selber keinen Bedarf angemeldet hat, steht doch ernsthaft im Raum, dass eine sinnvolle zonenkonforme Nutzung eventuell nicht möglich ist. Sollte dies der Fall sein und tatsächlich zutreffen, was die Beschwerdeführerin zu bedenken gibt („Wenn die Halle nicht als Einstellhalle für Wohnwagen und Wohnmobile genutzt würde, würde sie leer stehen“), dann sähe das Gericht nicht, inwiefern das Vorliegen eines „wichtigen Grundes“ abzuspochen wäre, denn es konnte beim Erlass der hier vorliegenden Zonenordnung kaum eine gewollte Wirkung gewesen sein, eine grundsätzlich nutzbare und bestehende Halle leerstehend und ungenutzt zu lassen (vergleiche E. 7.2.1 hievore). Vielmehr dürfte eine leerstehende und ungenutzte Halle den Zonenzweck noch weniger erfüllen als eine privat genutzte Halle, zumal die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eine Bauzone darstellt und in einer solchen ungenügend genutzte Flächen möglichst vermieden werden sollten (vergleiche Art. 3 Abs. 3 lit. abis RPG).

7.6 Nach dem Gesagten ergibt sich zusammenfassend, dass in der vorliegenden Sache die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ernsthaft in Betracht fällt. Dabei ist es nicht am Gericht, gleichsam erstinstanzlich zu prüfen, ob die Umstände für einen „wichtigen Grund“ im Sinne der gesetzlichen Ausnahmebestimmung vorliegend schon gegeben sind; namentlich, ob eine sinnvolle zonenkonforme Nutzung noch möglich erscheint oder ob dies nicht der Fall ist, wobei Letzteres unter anderem daran anknüpfen muss, ob genügend zonenkonforme, aber letztlich nicht umsetzbare Alternativnutzungen geprüft worden sind. Die Sache ist deshalb zur Prüfung einer Ausnahmegewilligung an die BK Altdorf zurückzuweisen. Hierbei könnte die BK Altdorf auch eine bedingte Bewilligung in Betracht ziehen, das heisst, die Bewilligung

zwar unbefristet erteilen, aber an die Bedingung knüpfen, dass nicht eine geeignete im öffentlichen Interesse stehende Nutzung bestehe und die Bewilligung dann widerrufen werde, wenn sich eine sinnvolle im öffentlichen Interessen stehende Nutzung ergeben sollte (Art. 106 Abs. 1 PBG; vergleiche BGer 1C_8/2019 vom 20.05.2019 E. 3.4).