



Kanton Zürich
Baudirektion

 **Arbeitshilfe**
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Altrechtliche Bauten und Anlagen

Einpassung in die Landschaft



Altrechtliche Bauten und Anlagen dürfen unter gewissen Umständen baulich verändert werden. Dabei ist auf eine gute Einordnung in die Landschaft zu achten.

Gesetzliche Grundlagen

Die Landschaft ist zu schützen (Art. 1 RPG). Insbesondere sollen sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen. Naturnahe Landschaften sollen erhalten bleiben (Art. 3 RPG).

Der Landschaftsraum ist von Bauten und Anlagen möglichst frei zu halten. Für in ihrem Bestand geschützte Bauten und Anlagen ist eine sorgfältige Planung von Baumassnahmen und Umgestaltungen erforderlich, sodass eine bestmögliche Einpassung in die Landschaft gewährleistet ist.

Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG). Die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung ist zu gewährleisten.

Art. 3 Abs. 2 Raumplanungsgesetz (RPG)

„Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen [...] Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen.“



Bewilligungsvoraussetzungen

Bauliche Veränderungen an altrechtlichen Bauten und Anlagen haben die prägenden Merkmale der beanspruchten Landschaft zu berücksichtigen. Bei Veränderungen von regional-typischen, qualitativen Bauten ist der Charakter des Gebäudes zu bewahren. Ein Abwägen von Umfang, Form, Farbe und Materialität der geplanten Massnahmen am Gebäude als auch in der Umgebung und die Auseinandersetzung mit dem landschaftlichen Kontext sind entscheidend für ein gelungenes Projekt.

Wohngebäude, Erweiterungen und Umbauten

Zulässig / erwünscht

- + Berücksichtigung des regional-typischen Stils
- + Anpassung der äusseren Farbgebung an das landschaftliche Umfeld
- + Entfernung untypischer Elemente, Materialien oder deren qualitativer Ersatz („Bausünden“ entfernen)
- + Ruhige Anordnung der Fenster in gleichem Format



Kanton Zürich
Baudirektion

 **Arbeitshilfe**
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Altrechtliche Bauten und Anlagen

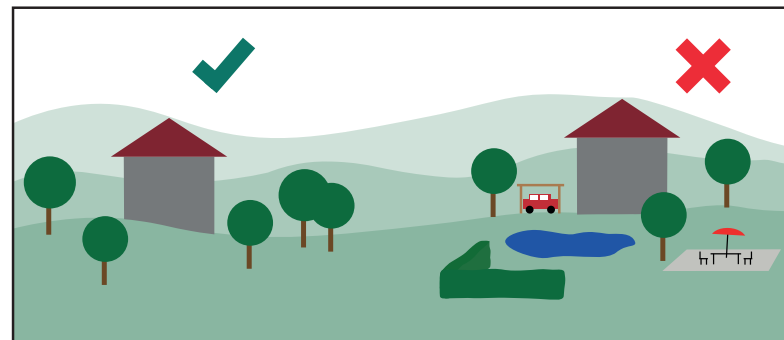
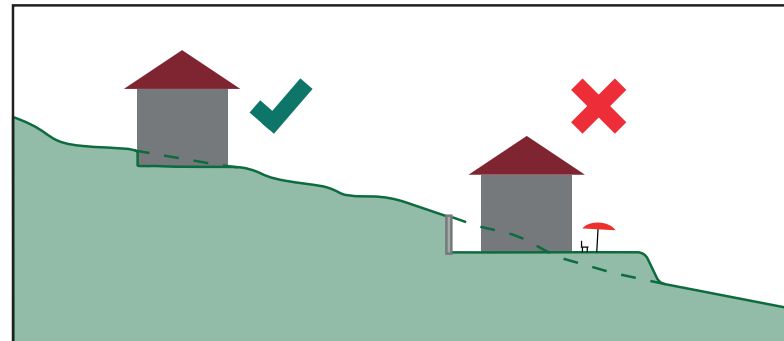
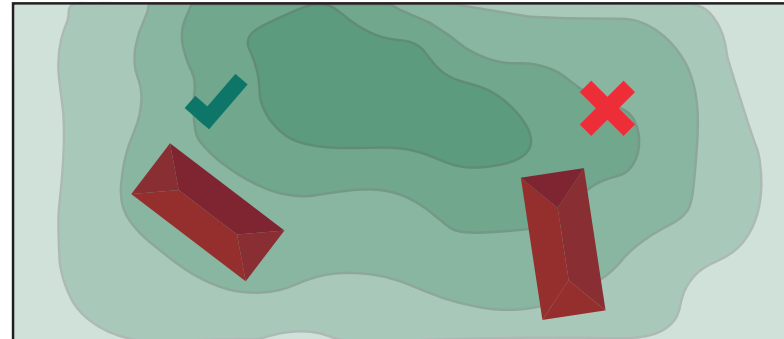
Einpassung in die Landschaft



- + Ortstypische Materialien verwenden
- + Erfüllung der Raumbedürfnisse innerhalb des Bestands bzw. innerhalb des bestehenden Bauvolumens
- + Anbauten ordnen sich dem Hauptgebäude unter und passen sich diesem gestalterisch an
- + Grossflächige, dunkel in Erscheinung tretende Solaranlagen

Nicht zulässig insbesondere

- Wahrnehmung der Gebäude als Zäsur in der Landschaft
- Kontraste zur Umgebung
- Asymmetrischer Aufbau des Dachs
- Grossflächige, der Dachfläche nicht angepasste Dachflächenfenster und Dachaufbauten
- Fassaden- / Dacheinschnitte
- Grelle, glänzende oder reflektierende Farben und Materialien
- Unregelmässig angeordnete Fenster und unterschiedliche Fensterformate
- Glasfassaden, Glasbrüstungen und grosse Fensterfronten
- Ortsfremde / auffällige Materialien
- Neue Erschliessung ausserhalb des Bestandes
- Dem Hauptgebäude nicht angepasste, unproportionale Anbauten / Balkone



Umgebung

Vgl. [Arbeitshilfe „Umgebungsgestaltung“](#)

Bewilligungsverfahren

Sämtliche Neu-, An- und Umbauten sowie Umnutzungen von Bauten und Anlagen inklusive ihrer Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig.

Weitere Informationen

- [Merkblatt „Verwendung einheimischer Pflanzen ausserhalb der Bauzonen“](#)
- [Arbeitshilfe „Umgebungsgestaltung“](#)
- [Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte](#)
- Landschaftsentwicklungskonzept der Standortgemeinden hinsichtlich Bepflanzung (z.B. Baumreihen)

Relevante Gesetzesartikel

Art. 1, 3, 24c RPG, Art. 42 RPV

Kontakt

Amt für Raumentwicklung,
Abteilung Raumplanung,
Fachstelle Landschaft
Tel. 043 259 30 22

[Liste „Gebietsbetreuende
Abteilung Raumplanung“](#)