



Kanton Zürich
Baudirektion



Merkblatt

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Altrechtliche Bauten und Anlagen Überblick



Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen dürfen gemäss Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG) erneuert, teilweise geändert, massiv erweitert und wiederaufgebaut werden, wenn sie vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt wurden oder durch eine nachträgliche Planänderung (z.B. Umzonung einer Bauzone in die Landwirtschaftszone) zonenfremd geworden sind. Dies gilt nicht für unbewohnte, alleinstehende landwirtschaftliche oder standortgebundene Bauten und Anlagen.

Anwendungsbereich von Art. 24c RPG

Art. 24c RPG ist anwendbar auf Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen). Er ist nicht anwendbar auf alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen. Als alleinstehend gelten unbewohnte landwirtschaftliche

Art. 24c Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG)

„Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.“



Bauten und Anlagen dann, wenn sie keinen körperlichen Zusammenhang mit einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Wohnbaute haben. Als unbewohnt gelten auch Bauten, in denen früher nur gelegentlich (z.B. während der Heuernte) Personen übernachtet haben (Art. 41 Raumplanungsverordnung, RPV).

Für nicht mehr benötigte, standortgebundene Bauten und Anlagen (vgl. Merkblatt „Standortgebundene Bauten und Anlagen“) ist Art. 24c RPG ebenfalls nicht anwendbar, da diese für einen speziellen Zweck an diesem Ort bewilligt wurden und somit an diesem Standort nicht zonenfremd wurden. In Moorlandschaften von nationaler Bedeutung ist Art. 24c RPG nur in beschränktem Mass anwendbar vgl. [GIS-Browser des Kantons Zürich](#), [Karte „Bundesinventare“](#)).

Grundsätze für Bauvorhaben nach Art. 24c RPG

Alle baulichen Veränderungen müssen die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich der Umgebung in den wesentlichen Zügen wahren. Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt (vgl. [Arbeitshilfe „Wesensgleichheit und Identität“](#) und [Arbeitshilfe „Umgebungsgestaltung“](#)), ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Dabei ist es erforderlich, dass das ursprünglich bestehende und das veränderte Bauwerk hinsichtlich der Grösse, der Nutzungsintensität, der Lage, der äusseren Erscheinung und der inneren Ausgestaltung objektiv als wesensgleich beurteilt werden können. Verbesserungen gestalterischer Art (z.B. Behebung von „Bausünden“) mit einer qualitätsvollen Architektur sind zulässig (vgl. [Arbeitshilfe „Architektonische Gestaltung“](#)).

Die Nutzflächen von altrechtlichen Bauten und Anlagen können unter gewissen Umständen erweitert werden. Erweiterungen im Inneren des Gebäu-



Kanton Zürich
Baudirektion



Merkblatt

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Altrechtliche Bauten und Anlagen Überblick



des (z.B. Estrich) werden dabei zur Hälfte angerechnet. Die [Arbeitshilfe „Berechnung von zonenwidrigen Nutzflächen“](#) liefert diesbezüglich weitere Hinweise.

Als Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität und der Erweiterungsmöglichkeiten gilt der Zeitpunkt, als die Baute dem Nichtbaugebiet zugewiesen wurde (i.d.R. der 1. Juli 1972: Einführung des Gewässerschutzgesetzes auf Bundesebene; vgl. dazu [Arbeitshilfe „Referenzzustand und Gesuchsunterlagen“](#)).

Abbruch und Wiederaufbau

Der Abbruch und Wiederaufbau eines Gebäudes ist nur erlaubt, wenn das Gebäude zum Zeitpunkt des Ersatzes noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an seiner Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Ein unbewohnbares oder zerfallenes Gebäude darf nicht ersetzt werden.

Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild

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 (vgl. [Arbeitshilfen „Zeitgemässe Wohnnutzung“](#), [„Energetische Sanierung“](#) und [„Einpassung in die Landschaft“](#)).

Weitere Informationen

Präzisierende Arbeitshilfen

- [Referenzzustand und Gesuchsunterlagen](#)
- [Berechnung von zonenwidrigen Nutzflächen](#)
- [Wesensgleichheit und Identität](#)
- [Architektonische Gestaltung](#)
- [Umgebungsgestaltung](#)
- [Zeitgemässe Wohnnutzung](#)
- [Energetische Sanierung](#)
- [Einpassung in die Landschaft](#)

Relevante Gesetzesartikel

Art. 24c RPG, Art. 41, 42, 43a, 44 RPV

Kontakt

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

[Liste „Gebietsbetreuende Abteilung Raumplanung“](#)

Bewilligungsverfahren

Sämtliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen sind bewilligungspflichtig. Die notwendigen Gesuchsunterlagen können der [Arbeitshilfe „Referenzzustand und Gesuchsunterlagen“](#) entnommen werden.

