



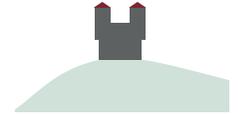
Kanton Zürich
Baudirektion



Merkblatt

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Schützenswerte Bauten und Anlagen



Ausserhalb der Bauzonen können Bauten und Anlagen einem neuen Zweck zugeführt werden, wenn diese unter Schutz stehen und ihr Erhalt nicht anders sichergestellt werden kann.

Gesetzliche Grundlagen

Gemäss Art. 24d Abs. 2 RPG und § 358a Abs. 2 lit. b PBG ist die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen zulässig, wenn diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind und ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann. Schutzobjekte werden definiert nach § 203 PBG.

Art. 24d RPG regelt lediglich die Zulässigkeit der Änderung der Nutzung sowie damit verbundene bauliche Veränderungen.

Erweiterungen von altrechtlichen Wohnbauten sind nach Art. 24c RPG zu beurteilen (vgl. [Merkblatt „Altrechtliche Wohnbauten“](#)). Bei landwirtschaftlich genutzten Bauten gelten Art. 16a RPG und Art. 34 Abs. 3 Raumplanungsverordnung (RPV) (vgl. [Merkblatt „Landwirtschaftliches Wohnen“](#)).

Art. 24d Abs. 2 Raumplanungsgesetz (RPG)

„Die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen kann zugelassen werden, wenn:

- diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind; und
- ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann.“

§ 358a Abs. 2 lit. b Planungs- und Baugesetz (PBG)

„Unter den Bedingungen gemäss Art. 24d RPG sind zulässig:
b. vollständige Zweckänderungen bei als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen.“



Sicherung des Erhalts

Der Fortbestand des Schutzobjekts soll in Bezug auf die finanzielle Tragbarkeit ermöglicht werden. Der Erhalt soll für die Grundeigentümerschaft zumutbar sein. Der Nachweis, dass eine bauliche Veränderung bzw. eine Zweckänderung für den dauerhaften Erhalt notwendig ist, muss von der Grundeigentümerschaft zweifelsfrei dargelegt werden.

Schutzumfang

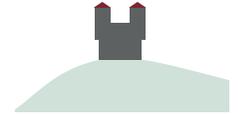
Die für den Denkmalschutz zuständige Behörde prüft die Verträglichkeit der geplanten Umnutzung mit den kommunalen und / oder kantonalen Schutzziele und nimmt bereits mit der Überweisung der Baugesuchsakten an den Kanton zum Vorhaben Stellung.

Bausubstanz

Elemente, welche die Identität der Baute oder Anlage prägen oder sogar Teil des Schutzzumfangs darstellen, müssen erhalten bleiben.



Schützenswerte Bauten und Anlagen



Bewilligungsvoraussetzungen und Verfahren

Veränderungen an schützenswerten Bauten und Anlagen sind immer baubewilligungspflichtig. Eine Vorbesprechung mit der zuständigen Denkmalpflegeinstanz wird empfohlen.

Zu Inventarobjekten kann kein verbindlicher Entscheid erlassen werden, solange die Schutzwürdigkeit nicht rechtskräftig abgeklärt ist. Wird ein Baugesuch eingereicht, sistiert die Vollzugsbehörde dieses bis zur Unterschutzstellung oder Inventarentlassung.

In der Regel eignen sich reine Ökonomiebauten nicht für eine bauliche Veränderung zugunsten einer Wohnnutzung. Die Umnutzung führt meistens zu einer Verfremdung des äusseren Erscheinungsbilds, der ursprünglichen Tragstruktur sowie der Umgebung.

Zugunsten der Schutzziele können in begründeten Fällen Erweiterungen oder freistehende Nebengebäude (z.B. Carports) ausserhalb des Volumens zugelassen werden, sofern ein Erweiterungspotenzial vorhanden ist (vgl. Arbeitshilfe „Berechnung von zonenwidrigen Nutzflächen“).



Gesuchsunterlagen

- Allgemeine Baugesuchsunterlagen gemäss § 3 ff. Bauverfahrensverordnung (BVV)
- Baugesuchsformular
- Dokumentation / Nachweis der formellen Unterschutzstellung: Schutzvertrag / Schutzverfügung
- Nachweis, dass die geplante Veränderung für den Erhalt des Schutzobjekts unerlässlich ist.
- Beurteilung der kommunalen bzw. kantonalen Denkmalpflegebehörde.
- Aufstellung des finanziellen Aufwands für den Erhalt / Unterhalt und Berechnung der Rendite nach Realisierung des Bauvorhabens.

Relevante Gesetzesartikel

Art. 24d Abs. 2 RPG
§ 358a Abs. 2 lit. b PBG
§ 203 ff. PBG

Kontakt

Amt für Raumentwicklung,
Abteilung Raumplanung,
Fachstelle Landschaft
Tel. 043 259 30 22
[Liste „Gebietsbetreuende
Abteilung Raumplanung“](#)