



# Altrechtliche Bauten und Anlagen

## Berechnung von zonenwidrigen Nutzflächen



**Die Nutzflächen von altrechtlichen Bauten und Anlagen nach Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG) können unter gewissen Umständen erweitert werden.**

### Allgemeines

#### Erweiterungsmöglichkeiten von altrechtlichen Bauten und Anlagen

Altrechtliche Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sind Bauten bzw. Anlagen, die in der Regel vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt wurden und nicht im Zusammenhang mit einem aktiven Landwirtschaftsbetrieb stehen.

Bei Erweiterungen nur innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die zum Referenzzeitpunkt bestandene Bruttogeschossfläche um bis zu 60% vergrössert werden.

Erfolgen Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Volumens, darf die Erweiterung der BGF sowie der BNF gesamthaft höchstens 30%, jedoch max. 100 m<sup>2</sup> betragen. Werden dabei Flächen im bestehenden Volumen erweitert, werden diese nur zur Hälfte angerechnet.

Zusätzliche Nutzflächen bei Ersatzneubauten werden vollständig als Erweiterung

Die Geschossfläche / Gesamtfläche (GF) wird in die beiden folgenden Flächenarten unterteilt:

- anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF)
- Bruttonebenfläche (BNF)

Da es sich um Geschossflächen handelt, werden die Innenwände und die Aussenwände angerechnet.

Die aBGF beinhaltet die dem Wohnen dienenden Flächen wie:

- Schlafzimmer
- Küche
- Wohnzimmer / Stube
- Bad / WC / Dusche
- Wintergärten (auch unbeheizte)
- Zugänge (Korridor, Windfang und Treppenhaus), die aBGF erschliessen
- Grosse, hohe Lufträume
- Flächen, welche wärme-gedämmt sind, eine genügende Erschliessung aufweisen und ausreichend belichtet sind
- Reduits, Einbauschränke, Vorratsräume in Wohngeschossen

Die BNF umfasst die einer Wohnnutzung dienenden Nebenflächen wie:

- Keller
- Waschküche
- Trockenräume
- Technikräume
- Heizungs- / Tankräume
- Estrich
- Veloabstellräume und gedeckte Veloabstellplätze
- Unbeheizte Werkräume
- Garagen und Carports
- gedeckte Sitzplätze und Pergolen
- am Wohnhaus angebaute Garten- und Gerätehäuschen und Holzschöpfe
- Zugänge (Korridor und Treppenhaus), die nur Nebenflächen erschliessen

ausserhalb des bestehenden Volumens gerechnet.

Im Gegensatz zur Bauzone wird also nicht mit einer Ausnutzungsziffer gerechnet. Die potenziell mögliche Erweiterung hängt von den zum Referenzzeitpunkt (i.d.R. 1. Juli 1972) vorhandenen Flächen ab. Die maximale Erweiterung kann aber nur dann ausgeschöpft werden, wenn die Identität des Bestandes gestalterisch und nutzungsspezifisch gewahrt werden kann (vgl. [Arbeitshilfe „Wesensgleichheit und Identität“](#)) oder wenn eine deutliche Verbesserung der architektonischen Gestaltung sowie eine optimale Einpassung in die Landschaft erreicht wird (vgl. [Arbeitsilfen „Architektonische Gestaltung“](#) und [„Einpassung in die Landschaft“](#)).

### Anrechnung der Flächen

Die Grundsätze zur Berechnung der Flächen werden sowohl für die Ausgangslage (Referenzzustand) bei altrechtlichen Wohnbauten (d.h. für den massgebenden Zeitpunkt, i.d.R. 1. Juli 1972) als auch für die aktuellen Projektplanungen angewendet.



# Altrechtliche Bauten und Anlagen

## Berechnung von zonenwidrigen Nutzflächen



### Grundsätzliches

- Flächen werden ab einer lichten Höhe von 1.0 m angerechnet (entweder der aBGF oder der BNF). Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1.0 m werden weder der aBGF noch der BNF angerechnet.
- Bei mehrstöckigen Gebäuden wird jeweils das oberste Treppenloch (Treppenaug) nicht angerechnet.
- Innenwände werden immer angerechnet. Wo aBGF an BNF grenzt, wird die Trennwand der aBGF angerechnet.
- Aussenwände werden nur bis zu einer Wandstärke von 0.35 m angerechnet. Bei einem Abbruch und Neubau wird die komplette Wandstärke angerechnet (vgl. [Arbeitshilfe „Energetische Sanierung“](#)).

### Erschliessung

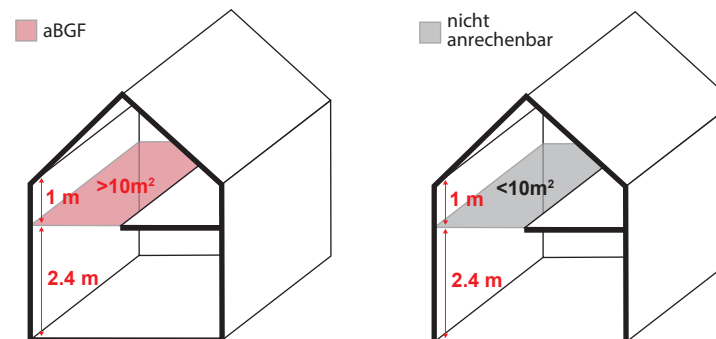
- Erschliessungsflächen werden jeweils jener Nutzfläche angerechnet, welche durch sie erschlossen wird. So werden beispielsweise Treppen und Zugänge zu Bruttogeschossflächen ebenfalls der aBGF zugerechnet. Erschliessungen von Nebenflächen werden an die BNF angerechnet.
- Ungedeckte Treppenstufen und Podeste von Zugängen werden nicht angerechnet
- Treppen, die neue Wohneinheiten

erschliessen, werden hingegen an die aBGF angerechnet, wenn sie sich im Aussenbereich befinden und ungedeckt sind.

- Aussenliegende, ungedeckte Kellerabgänge werden nicht angerechnet.

### Luftraum / imaginärer Boden

- Für ein durchschnittliches Geschoss wird eine lichte Höhe von 2.4 m angenommen. Um eine Überdimensionierung des geplanten Luftraums zu vermeiden und um das Gebäudevolumen klein zu halten, wird ab einer lichten Höhe von >3.4 m (2.4 m Geschosshöhe + mind. 1.0 m lichte Höhe) ein imaginärer Boden angenommen, welcher vollständig angerechnet wird (daraus kann jedoch kein Anspruch für eine Anrechnung von Lufträumen beim Referenzzustand hergeleitet werden).
- Lufträume / imaginäre Böden werden bei Umbauten bis zu einer „Fläche“ von 10 m<sup>2</sup> nicht angerechnet.
- Bei Ersatzbauten werden alle Lufträume / imaginären Böden den Nutzflächen zugeschlagen.



### Balkone, gedeckte Sitzplätze und Vordächer

Flächen, die im Aussenbereich durch ein Dach gedeckt sind und eine lichte Höhe von mind. 1.0 m aufweisen, werden an die Nebenflächen angerechnet.

Balkone bzw. die gedeckte Fläche unter Balkonen wird erst ab einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> angerechnet. Vordächer werden erst ab einer Ausladung von mehr als 1.20 m angerechnet.

### Verglaste Flächen

Wintergärten werden immer an die aBGF angerechnet (auch unbeheizte). Dies gilt auch für verglaste Loggien, Lauben etc.



# Altrechtliche Bauten und Anlagen

## Berechnung von zonenwidrigen Nutzflächen



### Kurzanleitung Vorgehen

1. Zeitpunkt Rechtsänderung ermitteln (in der Regel der 1. Juli 1972, ausser später erfolgte Umzonung oder Auszonung)
2. Damaligen Zustand und Nutzung ermitteln und planerisch darstellen
3. Ermittlung der Flächen zum Referenzzeitpunkt (Referenzzustand)
4. Berechnung des zulässigen Erweiterungspotentials (innen und aussen)
5. Projektierung inkl. Darstellung der detaillierten Nutzung (m<sup>2</sup> aBGF / m<sup>2</sup> BNF)
6. Vollständiges Baugesuch mit allen ergänzenden Unterlagen einreichen

### Erweiterungen ausserhalb des Volumens

#### Dach anheben

Das Dach kann um maximal 1 m angehoben werden (vgl. [Arbeitshilfe „Zeitgemässe Wohnnutzung“](#)). Wenn dabei BNF zu aBGF umgenutzt oder neue BNF oder neue aBGF erstellt wird, muss diese Fläche vollständig als Erweiterung ausserhalb des Gebäudevolumens angerechnet werden. Flächen, die vor dem Anheben des Dachs eine lichte Höhe von weniger als 1 m aufgewiesen haben und durch eine Dacherrhöhung eine neue Höhe von mehr als 1 m erhalten, werden als Erweiterung vollständig angerechnet. Je nach Nutzung der Flächen werden sie als neue aBGF oder BNF ausserhalb des Gebäudevolumens angerechnet.

#### Dachaufbauten

Flächen, welche durch den Einbau von Dachaufbauten neu eine lichte Höhe von mind. 1 m erhalten, werden (wie beim Anheben des Daches) als Erweiterung ausserhalb des Gebäudevolumens angerechnet.

Dachräume, für die ein Dachaufbau erstellt werden soll, werden immer als aBGF angerechnet.

#### Nutzungsübertrag auf andere Gebäude

Flächen in einem Gebäude können nicht auf andere Gebäude übertragen werden. Wird also ein Gebäude zurückgebaut, so kann die entfernte Fläche nicht auf andere Gebäude übertragen werden. Andererseits wird der Rückbau von Nebengebäuden positiv bei der Gesamtbeurteilung gewürdigt, weil damit in der Regel eine bessere Einpassung in die Landschaft möglich ist.

### Weitere Informationen

Vgl. [Merkblatt „Altrechtliche Bauten und Anlagen“](#)

### Für den Flächennachweis einzureichende Unterlagen

Die [Arbeitshilfe „Referenzzustand und Gesuchsunterlagen“](#) informiert über die für die Baueingabe notwendigen Unterlagen.

### Relevante Gesetzesartikel

Art. 24c RPG, Art. 42 RPV

### Kontakt

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

[Liste „Gebietsbetreuende  
Abteilung Raumplanung“](#)



# Altrechtliche Bauten und Anlagen

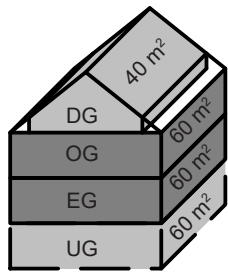
## Berechnung von zonenwidrigen Nutzflächen



### Berechnungsbeispiele

#### Wohngebäude ohne Ökonomieanteil

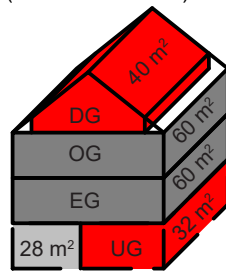
Ausgangslage (vor 1972)



■ aBGF best.  
■ BNF best.

**Flächen total**  
120 m² aBGF  
100 m² BNF  
220 m² GF

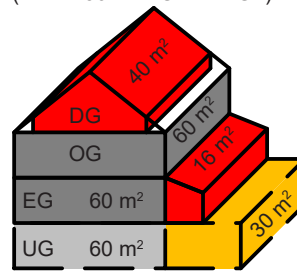
Erweiterung innerhalb bestehendem Volumen  
(max. +60% aBGF)



■ aBGF neu  
■ aBGF best.  
■ BNF best.

**Flächen total**  
192 m² aBGF  
28 m² BNF  
220 m² GF

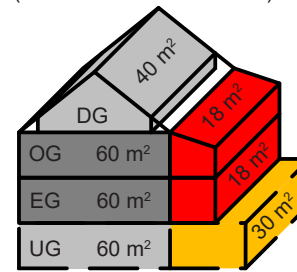
Erweiterung innerhalb und ausserhalb bestehendem Volumen  
(max. +30% aBGF und GF)



■ aBGF neu  
■ BNF neu  
■ aBGF best.  
■ BNF best.

**Flächen total**  
176 m² aBGF  
90 m² BNF  
266 m² GF

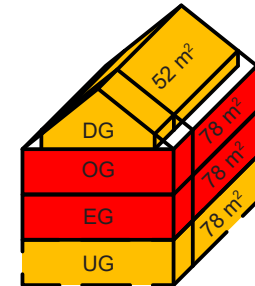
Erweiterung nur ausserhalb bestehendem Volumen  
(max. +30% aBGF und GF)



■ aBGF neu  
■ BNF neu  
■ aBGF best.  
■ BNF best.

**Flächen total**  
156 m² aBGF  
130 m² BNF  
286 m² GF

Abbruch und Neubau  
(max. +30% aBGF und GF)

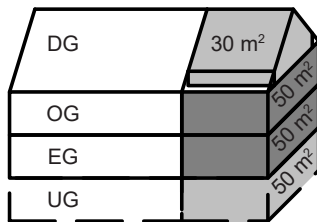


■ aBGF neu  
■ BNF neu

**Flächen total**  
156 m² aBGF  
130 m² BNF  
286 m² GF

#### Wohngebäude mit Ökonomieanteil

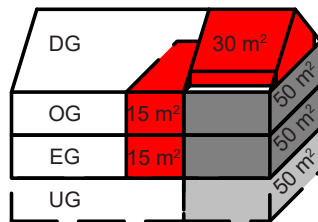
Ausgangslage (vor 1972)



■ aBGF bestehend  
■ BNF bestehend  
□ nicht anrechenbar

**Flächen total**  
100 m² aBGF  
80 m² BNF  
180 m² GF

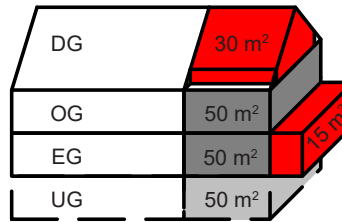
Erweiterung innerhalb bestehendem Volumen  
(max. +60% aBGF)



■ aBGF neu  
■ aBGF bestehend  
■ BNF bestehend  
□ nicht anrechenbar

**Flächen total**  
160 m² aBGF  
50 m² BNF  
210 m² GF

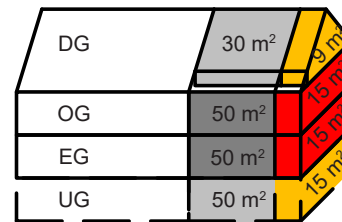
Erweiterung innerhalb und ausserhalb bestehendem Volumen  
(max. +30% aBGF und GF)



■ aBGF neu  
■ aBGF bestehend  
■ BNF bestehend  
□ nicht anrechenbar

**Flächen total**  
145 m² aBGF  
50 m² BNF  
195 m² GF

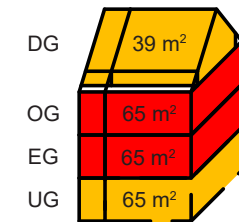
Erweiterung nur ausserhalb bestehendem Volumen  
(max. +30% aBGF und GF)



■ aBGF neu  
■ BNF neu  
■ aBGF bestehend  
■ BNF bestehend  
□ nicht anrechenbar

**Flächen total**  
130 m² aBGF  
104 m² BNF  
234 m² GF

Abbruch und Neubau  
(max. +30% aBGF und GF)



■ aBGF neu  
■ BNF neu

**Flächen total**  
130 m² aBGF  
104 m² BNF  
234 m² GF