



Kanton Zürich
Baudirektion



Merkblatt

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen



Ausserhalb der Bauzone dürfen nicht mehr für ihren ursprünglichen Zweck benötigte Bauten oder Anlagen umgenutzt werden, solange dafür keine Umbauten notwendig sind.

Gesetzliche Grundlagen

Wird ein Gebäude oder eine Anlage ausserhalb der Bauzonen für den ursprünglich vorgesehenen Zweck nicht mehr benötigt, kann nach Art. 24a RPG die Änderung des Zwecks dieser Baute oder Anlage bewilligt werden, sofern keine baulichen Massnahmen am Gebäude oder der Anlage notwendig sind. Die entsprechende Ausnahmegewilligung wird unter dem Vorbehalt erteilt, dass bei veränderten Verhältnissen neu verfügt wird.

Art. 24a RPG ist auf alle rechtmässig bestehenden Bauten ausserhalb der Bauzone anwendbar.

Bauten, die als landwirtschaftliche Bauten bewilligt worden sind, aber nie zu diesem Zweck verwendet wurden, sind nicht rechtmässig bestehend. Art. 24a RPG ist in solchen Fällen nicht anwendbar.

Art. 24a Raumplanungsgesetz (RPG)

„Erfordert die Änderung des Zwecks einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzonen keine baulichen Massnahmen [...], so ist die Bewilligung zu erteilen, wenn:

- a. dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen; und
- b. sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig sind.“



Bewilligungs- voraussetzungen

- Die Baute wurde rechtmässig bewilligt und ist in ihrer Substanz erhalten.
- Die statischen Teile der Baute sind insgesamt in einem guten Zustand oder nur zu einem kleinen Teil erneuerungsbedürftig.
- Es werden keinerlei bauliche Massnahmen (An-, Neu-, Um- oder Einbauten) vorgenommen.
- Der einfache Unterhalt ist statthaft.
- Eine Gesamtanierung mit Wärmedämmung der Gebäudehülle, Brandschutzmassnahmen etc. ist nicht zulässig.
- Die Zweckänderung hat keinen Ersatzbau zur Folge.
- Die Zweckänderung hat keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt sowie keine neuen Erschliessungsmassnahmen oder eine Nutzungsintensivierung zur Folge.
- Zweckänderungen zu Wohnnutzungen oder Aufenthaltsräumen sind nicht zulässig.



Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen



Bewilligungsverfahren

Umnutzungen ohne bauliche Massnahmen sind bewilligungspflichtig.

Aus den eingereichten Unterlagen müssen die rechtmässige Nutzung (inkl. Umgebung), die geplante neue Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung (Parkplätze, Wege etc.) klar ersichtlich sein.

Gesuchsunterlagen

- Allgemeine Baugesuchsunterlagen gemäss § 3 ff. Bauverfahrensverordnung (BVV)
- Baugesuchsformular
- Katasterplan mit betroffenem Gebäude
- Nutzungskonzept (Beschrieb der neuen Nutzung inkl. Betriebszeiten, Fahrtanzahlen etc.)
- Feuerpolizeilicher Nachweis, dass für die geplante Nutzung keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden müssen.
- Fotos der Baute von aussen und innen



Beispiele von bewilligungsfähigen Zweckänderungen

- Zweckänderungen von Scheunen zu Materiallagern, im Sinne von „stillen“ Lagern, wenn es sich nicht um einen gewerblichen Betriebsstandort handelt.
- Umnutzung von Scheunen für das Einstellen von Booten, Campingwagen etc., sofern keine baulichen Brandschutzmassnahmen notwendig sind.



Relevante Gesetzesartikel

Art. 24a RPG

Kontakt

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

[Liste „Gebietsbetreuende
Abteilung Raumplanung“](#)