



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 m² 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
- bestehende 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
- Gedeckte Parkplätze
- 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“](#)). Erweiterungen der Nutzflächen sind fast immer mit Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild verbunden. Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild sind nur bewilligungsfähig, wenn diese für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder energetische Sanierung notwendig sind oder darauf ausgerichtet sind, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern.



Kanton Zürich
Baudirektion

Arbeitshilfe
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Altrechtliche Bauten und Anlagen

Berechnung von zonenwidrigen Nutzflächen



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.

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 vollständig (gesamte Wandstärke) angerechnet. Aussenwärmehüllungen werden bei Sanierungen nicht angerechnet (vgl. Arbeitshilfe „Energetische Sanierung“).

Erschliessung

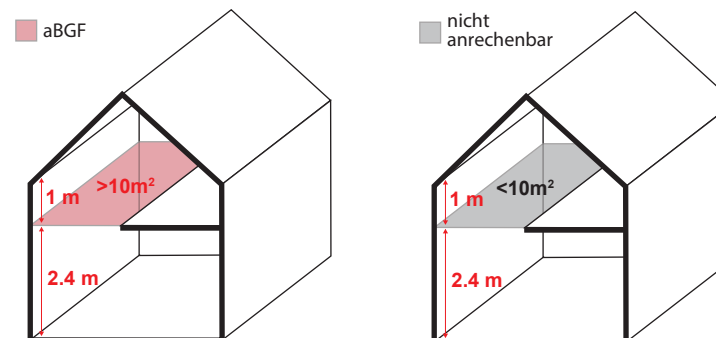
- Erschliessungsflächen werden jeweils

jener Nutzfläche angerechnet, welche durch sie erschlossen wird. So werden beispielsweise Treppen und Zugänge zu Bruttogeschossflächen ebenfalls der aBGF zugeteilt. Erschliessungen von Nebenflächen werden an die BNF angerechnet.

- Ungedeckte Treppenstufen und Podeste von Zugängen werden nicht angerechnet
- 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 m² nicht angerechnet.
- Bei Ersatzbauten werden alle Lufträume / imaginären Böden den Nutzflächen zugeschlagen.

Gedekte 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.

Vordächer werden erst ab einer Ausladung von mehr als 1.20 m angerechnet.

Verglaste Flächen

Bestehende 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. Bei Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild: Feststellen, ob die Erweiterung für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung notwendig ist oder darauf ausgerichtet ist, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Andernfalls ist keine Erweiterung zulässig und eine Berechnung entfällt.
2. Zeitpunkt Rechtsänderung ermitteln (in der Regel der 1. Juli 1972, ausser später erfolgte Umzonung oder Auszonung)
3. Damaligen Zustand und Nutzung ermitteln und planerisch darstellen
4. Ermittlung der Flächen zum Referenzzeitpunkt (Referenzzustand)
5. Berechnung des zulässigen Erweiterungspotentials (innen und aussen)
6. Projektierung inkl. Darstellung der detaillierten Nutzung (m² aBGF / m² BNF)
7. 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 Dacherhöhung 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“](#)