



Kanton Zürich  
Baudirektion



**Arbeitshilfe**

Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

# Altrechtliche Bauten und Anlagen

## Energetische Sanierung



**Bei altrechtlichen Bauten und Anlagen, die unter Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG) fallen, sind Massnahmen für eine energetische Sanierung zulässig.**

### Bewilligungsvoraussetzungen

Die energetische Sanierung eines Gebäudes umfasst die Modernisierung hinsichtlich der nötigen Lüftung, Wärmedämmung, Warmwasser und Heizung bzw. Kühlung.

Ältere Gebäude entsprechen diesbezüglich häufig nicht mehr den heutigen Anforderungen und sollen entsprechend saniert werden können.

In Hinblick auf einen möglichst geringen Energieverbrauch sind Bauten und Anlagen ausreichend zu dämmen. Mit der energetischen Sanierung kann ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Mögliche Verbesserungen können sein: eine neue Heizanlage, Fassaden- und Dachdämmungen, der Austausch von Fenstern oder die Installation einer Photovoltaikanlage.

### Art. 24c Abs. 4 Raumplanungsgesetz (RPG)

*„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.“*



### Praxisfragen

#### Innenwärmedämmung

Unter Innenwärmedämmung versteht man alle Massnahmen zur Wärmedämmung, die innerhalb eines Gebäudes umgesetzt werden. Meist ist damit die Innenwärmedämmung der Fassade gemeint; sie kann angewendet werden, wenn die Aussenwände eines Gebäudes nicht verändert werden sollen oder dürfen, z.B. weil das Gebäude unter Denkmalschutz steht.

Die Innenwärmedämmung wird der Wohn- respektive Nebennutzflächen angerechnet.

#### Aussenwärmedämmung

Unter Aussenwärmedämmung versteht man alle Massnahmen zur Wärmedämmung, die ausserhalb eines Gebäudes umgesetzt werden. Meist ist damit die Aussenwärmedämmung der Fassade gemeint.

Eine neue Aussenwärmedämmung an einem bestehenden Gebäude wird dem Erweiterungspotential nach Art. 24c RPG nicht angerechnet.

Beim Neubau werden die Wände in der vollen Wandstärke angerechnet.



Kanton Zürich  
Baudirektion

 **Arbeitshilfe**  
Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

# Altrechtliche Bauten und Anlagen

## Energetische Sanierung



### Wärmedämmung des Daches

Dacherhöhungen aufgrund einer zusätzlichen Wärmedämmschicht sind möglich. Generell darf das Dach gegenüber dem Ausgangszustand um maximal 1 m angehoben werden. Ein höhenversetzter First ist in der Regel nicht bewilligungsfähig. Dies ist etwa der Fall bei der Wärmedämmung eines mit einem Stallgebäude zusammenhängenden Wohnhauses, ohne dass der Stallfirst angepasst wird.

### Heizung und Lüftung

Der Ersatz eines bestehenden Heizungssystems kann grundsätzlich bewilligt werden. Sind für ein neues Heizungssystem zusätzliche Flächen (z.B. Holz- oder Pelletlager) notwendig, werden diese der Bruttonebenfläche (BNF) angerechnet.

Freistehende Bauten zur Unterbringung der Heiztechnik sind nicht zulässig. Dies gilt sinngemäss auch für Lüftungsanlagen. Anlagen für Wärmepumpen sind innerhalb des Gebäudes oder direkt an der Aussenfassade vorzusehen. Dabei sind die Vorgaben des Lärmschutzes zu berücksichtigen.

Bohrungen für Erdsonden sind im Nahbereich des Wohnhauses vor-

zunehmen. Erdsonden für Bauten innerhalb der Bauzonen sind wenn möglich ebenfalls in der Bauzone zu erstellen (vgl. [Merkblatt „Überstellen Bauzonengrenze“](#)).

### Fenstersanierung

Erneuerungen der Fenster sind möglich. Die Identität des Gebäudes ist dabei zu wahren (Art. 42 Abs. 3 RPV). Die Fenster sind (in Grösse und Form) ähnlich der bestehenden Fenster zu dimensionieren und zu gestalten.

### Photovoltaik

Die Anforderungen an Photovoltaikanlagen können dem [Leitfaden „Solaranlagen“](#) entnommen werden.



### Bewilligungsverfahren

Sämtliche Umbauten, Wärmedämmungen und Erneuerungen der Fenster ausserhalb der Bauzonen sind bewilligungspflichtig.

Viele Typen von Solaranlagen, Wärmepumpen, Fernwärmeanschlüssen und E-Ladestationen können jedoch im Meldeverfahren erstellt werden. Weitere Informationen sind auf der [Webseite des Kantons Zürich zum Meldeverfahren](#) zu finden.

Das Bewilligungs- bzw. Meldeverfahren für Photovoltaikanlagen ist dem [Leitfaden „Solaranlagen“](#) zu entnehmen.

### Relevante Gesetzesartikel

Art. 24c RPG

### Kontakt

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

[Liste „Gebietsbetreuende  
Abteilung Raumplanung“](#)