



Kanton Zürich  
Baudirektion



**Arbeitshilfe**

Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

# Altrechtliche Bauten und Anlagen

## Referenzzustand und Gesuchsunterlagen



**Damit ein Baugesuch nach Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG) beurteilt werden kann, muss der massgebende Referenzzustand bekannt sein und die Gesuchsunterlagen vollständig vorliegen.**

**Art. 42 Abs. 2 Raumplanungsverordnung (RPV)**  
„Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugesuch befand.“

**§ 3 ff. Bauverfahrensverordnung (BVV)**  
„Gesuchsunterlagen“

unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können dem Referenzzustand nicht angerechnet werden.

Für die Berechnung der Flächen im Referenzzustand gelten die Vorgaben der Arbeitshilfe „Berechnung von zonenwidrigen Nutzflächen“.

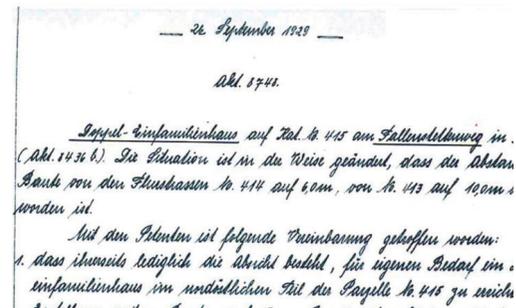
Der Referenzzustand muss durch Baubewilligungen, bewilligte Pläne oder weitere Unterlagen (z.B. Gebäudeversicherungsauszüge, historische Fotos etc.) dokumentiert werden können.

Sofern die Ausgangslage nicht mit historischen Dokumenten belegt werden kann, sind Bestandespläne (Massaufnahmen) zum Referenzzustand zu erstellen.

### Referenzzustand

Als Referenzzustand gilt der rechtmässige Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage befand, als sie der Nichtbauzone zugewiesen wurde. In den meisten Fällen ist dies der 1. Juli 1972, als das Gewässerschutzgesetz in Kraft trat und zum ersten Mal per Gesetz zwischen Baugebiet und Nichtbaugesuch unterschieden wurde.

Der Ausgangslage für die Berechnung des Erweiterungspotenzials nach Art. 24c RPG sind alle damals dem Wohnen (bzw. der Hauptnutzung) dienenden Flächen (Zimmer, Stube, Küche, Bad usw.) anzurechnen, inkl. der direkt damit zusammenhängenden Nebennutzflächen (Keller, Estrich usw.). Ehemals der Landwirtschaft dienende Flächen wie Ställe, Remisen, Tenne, Heuböden sowie alleinstehende,





Kanton Zürich  
Baudirektion

**Arbeitshilfe**  
Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

# Altrechtliche Bauten und Anlagen Referenzzustand und Gesuchsunterlagen



## Gesuchsunterlagen

Für die Nutzflächenberechnung sind die Baugesuchspläne mit Nutzungsangaben und Flächengrössen über sämtliche Geschosse zu erstellen, auch wenn nur ein Geschoss von baulichen Veränderungen betroffen ist.

Für die Ermittlung der Raumhöhe sind Schnitte zu erstellen. Für die Beurteilung der Gestaltung sind Fassadenpläne (Ansichten) aller Gebäudeseiten erforderlich.

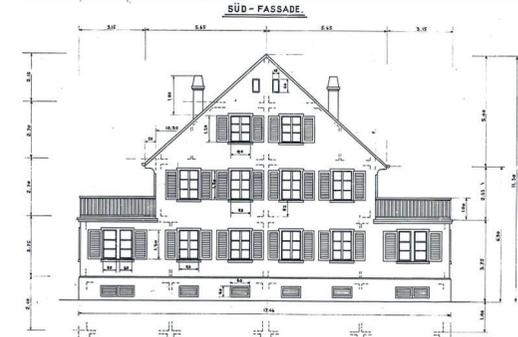
Bestehende Bauteile sind schwarz, neue Bauteile rot und abzubrechende Bauteile gelb darzustellen.

Neue Nutzungen sind dabei rot zu unterstreichen, wegfallende Nutzungen sind gelb zu unterstreichen und bestehende Nutzungen sind schwarz zu beschriften.

Weitere Unterlagen (bspw. historische Fotoaufnahmen und Dokumente oder schriftliche Hinweise von Augenzeugen) können als zusätzliche Belege für den massgebenden Referenzzustand Verwendung finden.

Je nach Umfang des Vorhabens werden für die Beurteilung unterschiedliche Unterlagen benötigt. Im Normalfall sind die folgenden einzureichen:

- Baugesuchsformular
- Zusatzformular „Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen“
- Bewilligungen und Pläne, die den Referenzzustand (in der Regel den Zustand am 1. Juli 1972) belegen
- Bewilligungen und Pläne zu nach dem Referenzzeitpunkt erfolgten baulichen Veränderungen
- Flächenberechnung nach Art. 24c RPG (vgl. [Arbeitshilfe „Berechnung von zonenwidrigen Nutzflächen“](#))
- Bei Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild: Begründung und Nachweis, wieso die Erweiterung für eine zeitgemässe Wohnnutzung, eine energetische Sanierung oder eine verbesserte Einpassung in die Landschaft notwendig ist.
- Aktueller Situationsplan 1:500, am Hang mit Höhenlinien
- Umgebungsplan mit Angabe von Erschliessungsflächen, Belagsarten, Terrainverlauf und Höhenangaben sowie von Bäumen, Hecken, Sitzplätzen, Treppen, Mauern etc.
- Grundrisse aller Geschosse und Fassadenansichten
- Schnitte sowie der Umgebung mit bestehendem und neuem Terrainverlauf inklusive Höhenangaben
- Farb- und Materialkonzept: Angaben zu Materialien und Farben für Fassaden, Dächer, Fenster, Aussentüren, Tore, Solaranlagen etc.
- Grundbuchauszug
- Gebäudeversicherungsauszüge
- Aktuelle Fotos bestehender Zustand (innen sowie aussen)
- Fotos des Referenzzustands und allfälliger Veränderungen



**Relevante Gesetzesartikel**  
Art. 24c RPG, Art. 41 und 42 RPV  
§ 3 ff. BVV

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

[Liste „Gebietsbetreuende  
Abteilung Raumplanung“](#)