



Kanton Zürich
Baudirektion



Arbeitshilfe

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Altrechtliche Bauten und Anlagen

Zeitgemässe Wohnnutzung



Ältere Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen können den heutigen Anforderungen einer zeitgemässen Wohnnutzung nicht immer gerecht werden. Bauliche Massnahmen zur Sicherung des zeitgemässen Wohnstandards können unter gewissen Umständen bewilligt werden.

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.“

Art. 24d Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG)

„In landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, können landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden.“

Art. 42a Abs. 1 Raumplanungsverordnung (RPV)

„Im Rahmen von Artikel 24d Absätze 1 und 3 RPG sind Erweiterungen zulässig, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind.“

nisgerechte Küche, keine genügende interne Erschliessung oder keine genügenden Raumhöhen aufweist. Auch neue Flächen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens für eine Heizung sind möglich, wenn innerhalb des Gebäudevolumens kein Platz dafür existiert.

Bewilligungsvoraussetzungen

Bei altrechtlichen Wohnbauten sind unter anderem Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild zulässig, die für eine zeitgemässe Wohnnutzung nötig sind (Art. 24c Abs. 4 RPG).

Bei neurechtlichen, ehemals landwirtschaftlich bewilligten Wohnbauten sind hingegen nur Erweiterungen zulässig, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind (Art. 24d Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 42a Abs. 1 RPV).

Zu prüfen ist eine Erweiterung in Fällen, wo z.B. eine Wohneinheit oder ein Wohngebäude kein Bad, keine bedürf-



Erweiterungen der Wohnflächen

Innerhalb des bestehenden Volumens sind Erweiterungen der Wohnflächen zulässig, wenn das äussere Erscheinungsbild nicht verändert wird. Sofern Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild oder Anbauten geplant sind, muss belegt werden können, wieso die Erweiterung für ein zeitgemässes Wohnen oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet ist, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Erweiterungen zur reinen Komfortsteigerung sind nicht zulässig. Allfällige haustechnische Einbauten sind möglich.



Kanton Zürich
Baudirektion



Arbeitshilfe

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Altrechtliche Bauten und Anlagen

Zeitgemässe Wohnnutzung



Das maximale Erweiterungsmass ist einzuhalten (vgl. [Arbeitshilfe „Berechnung von zonenwidrigen Nutzflächen“](#))

Umfang der zeitgemässen Wohnnutzung in der Praxis

Dachaufbauten / Dachflächenfenster

Falls keine ausreichende giebelseitige Belichtung möglich ist, sind Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben etc.) oder vereinzelte untergeordnete Dachflächenfenster als Element einer zeitgemässen Wohnnutzung zulässig.

Balkon / Loggia / Sitzplatz

Für eine zeitgemässe Wohnnutzung wird ein Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse je Wohneinheit zugestanden, wenn diese nachweislich über keinen direkten Zugang ins Freie verfügt. Es wird eine maximale Fläche von 10 m² für einen zeitgemässen Balkon / Loggia zugestanden.

Ein neuer Sitzplatz oder eine Terrasse kann als zeitgemässe Anlage im Nahbereich des Wohnhauses und nur bei guter Einpassung in die Umgebung ermöglicht werden. Für die Erstellung eines Sitzplatzes oder einer Terrasse gilt eine Richtgrösse von 15 m² pro

Wohneinheit (vgl. [Merkblatt „Umgebungsgestaltung“](#)).

Keller

In begründeten Ausnahmefällen können neue unterirdische Räume für Nebennutzflächen (z.B. Haustechnikraum) unterhalb des Fussabdrucks des Gebäudes geprüft werden. Die Verhältnismässigkeit hinsichtlich baulichem Aufwand (z.B. Felsarbeiten) oder der Möglichkeit von Umnutzungen bereits bestehender Gebäudeteile muss gewahrt bleiben.

Raumhöhen

Um ausreichende Raumhöhen zu erreichen, darf das Dach angehoben und der Kellerboden abgesenkt werden (beides zusammen max. 1 m). Ein zusätzliches Vollgeschoss ist nicht erlaubt.

Relevante Gesetzesartikel

Art. 24c, 24d RPG

Art. 42, 42a RPV

Kontakt

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

[Liste „Gebietsbetreuende
Abteilung Raumplanung“](#)

Parkplätze

Es sind maximal zwei offene Aussenparkplätze oder gedeckte Parkplätze je Wohneinheit zulässig. Gedeckte Parkplätze zählen zu den Bruttonebenflächen (BNF) des Wohngebäudes und dürfen nur eingebaut werden (keine neuen Carports oder Garagen).

