



Kanton Zürich
Baudirektion



Merkblatt

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Bauten im Streusiedlungsgebiet



Streusiedlungsgebiete sind, wie es der Name schon sagt, durch verstreute Einzelbauten geprägt. In den im kantonalen Richtplan festgelegten Streusiedlungsgebieten soll die Dauerbesiedlung im Hinblick auf die angestrebte räumliche Entwicklung gestärkt werden.

Bewilligungsvoraussetzungen

Bestehende Bauten, die Wohnungen enthalten, können vollständig zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken umgenutzt werden.

Nach der Änderung müssen die Wohnbauten ganzjährig bewohnt sein.

Ebenfalls sind Zweckänderungen im Rahmen eines örtlichen Kleingewerbes (beispielsweise Käsereien, Holzverarbeitende Betriebe, mechanische Werkstätten, Schlossereien, Detailhandelsläden, Wirtshäuser) möglich. Der Gewerbeteil darf dabei nicht mehr als die Hälfte der Baute oder des Gebäudekomplexes ausmachen.

Art. 39 Abs. 1 Raumplanungsverordnung (RPV)

„In Gebieten mit traditioneller Streubauweise, die im kantonalen Richtplan räumlich festgelegt sind und in denen die Dauerbesiedlung im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung gestärkt werden soll, können die Kantone als standortgebunden (Art. 24 Bst. a RPG) bewilligen: [...]“



Bauliche Möglichkeiten

Wohnraum- und / oder Gewerbeerweiterungen sind nur innerhalb der bestehenden Gebäudehülle zulässig. Volumenvergrößerungen wie An- und Aufbauten oder unterirdische Erweiterungen dürfen nicht vorgenommen werden. Auch sind Abbruch und Wiederaufbau sowie neubauähnliche Umgestaltungen (z. B. Auskernungen) nicht möglich.

Die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur

müssen im Wesentlichen unverändert bleiben. Für die Umnutzungen gibt es keine flächenmässige Obergrenze.

Weitere Vorgaben

Die Baute darf für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt werden und die neue Nutzung darf keine unnötige Ersatzbaute zur Folge haben. Es sind höchstens geringfügige Erweiterungen der Erschliessung zulässig. Die umliegende landwirtschaftliche Nutzung darf nicht beeinträchtigt werden. Es kann auch dann kein Ersatzneubau bewilligt werden, wenn sich der Umbau gemäss den bewilligten Plänen im Verlauf der Ausführungsplanung oder der Umbauphase als nicht durchführbar erweisen sollte. Ein Wiederaufbau ist auch nach einer allfälligen Zerstörung aufgrund unvorhergesehener Ereignisse während der Bauphase nicht möglich.

Nach einem Umbau im Sinne von Art. 39 Abs. 1 RPV ist eine spätere Beurteilung nach Art. 24c RPG ausgeschlossen.



Bauten im Streusiedlungsgebiet



Bauliche Veränderungen für spezifische Gebäudeteile

	zulässig sind:	nicht zulässig sind:
Dach	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierung, Verstärkung der Dachkonstruktion - Neueindeckung inkl. Unterdach, Wärmedämmung (leichte Anhebung aus technischen / konstruktiven Gründen i.O.) - Einzelne Dachflächenfenster in dem Dach angepasster Grösse 	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung Dachneigung und -form - Nicht technisch / konstruktiv bedingte Anhebung des Daches - Unruhige Gesamtwirkung - Dacheinschnitte, -sprünge, -aufbauten
Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> - Fassadenrenovation, Wiederherstellung ursprünglicher Zustand - Verglasungen bestehender Öffnungen (z.B. Tenntore) mit vorgelagerter halboffener Holzverschalung - Neue Fenster möglich, sofern der Charakter der ursprünglichen Nutzung vorherrschend bleibt (Materialisierung, Anzahl, Gestaltung, Öffnungsgrad). 	<ul style="list-style-type: none"> - Aussenwärmedämmung und Verkleidungen, die den Fassadencharakter stark verändern. - Balkonanbauten - Vordächer mit mehr als 1 m Ausladung und 2 m Breite - Vordächer mit Abstützung
Fundamente und Keller	<ul style="list-style-type: none"> - Erneuerung oder Ersatz bestehender Fundamente oder Kellermauern, sofern die bestehende Bausubstanz nicht gefährdet wird. - Einbau Fundamentplatten bei nicht unterkellerten Gebäudeteilen 	<ul style="list-style-type: none"> - Erweiterung von bestehenden Kellerräumen - Neue Unterkellerung
Tragende Wände	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierung Tragkonstruktion, Ersatz einzelner, schadhafter Teile - Technisch begründete Durchbrüche - Einbau Sanitärkerne und Vertikalerschliessungen - Abbruch nicht tragende Trennwände 	<ul style="list-style-type: none"> - Abbrüche oder Verschiebungen von inneren Bauteilen, wenn dadurch die bauliche Grundstruktur oder der äussere Bestand in Frage gestellt wird. - Vollständige Auskernungen
Böden und Decken	<ul style="list-style-type: none"> - Geringfügige Anpassungen der Geschossniveaus und der Raumhöhen - Einzug einer neuen Geschossebene im Tennbereich - Einzug einer Decke über dem obersten bestehenden Boden des Ökonomieteils 	<ul style="list-style-type: none"> - Einbau von Stahlbetondecken in Holzbauten (ausser Decke über Untergeschoss) - Einbau neuer Tragstruktur in die umgebende Gebäudehülle - Einzug von neuen Nutzungsebenen im Ökonomieteil (ausgenommen Einzug einer neuen Geschossebene im Tennbereich)
Parkierung	<ul style="list-style-type: none"> - Je Wohneinheit max. zwei Parkplätze; gedeckte Abstellplätze nur innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens 	<ul style="list-style-type: none"> - Neue freistehende oder angebaute Garagen / Carports
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> - Bezüglich der Umgebungsgestaltung gelten die selben Kriterien wie bei altrechtlichen Bauten und Anlagen. Vgl. Arbeitshilfe „Umgebungsgestaltung“. 	

Bewilligungsverfahren

Sämtliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, die in Streusiedlungsgebieten gemäss kantonalem Richtplan liegen, sind bewilligungspflichtig.

Gesuchsunterlagen

- Allgemeine Baugesuchsunterlagen gemäss § 3 ff. Bauverfahrensverordnung (BVV)
- Baugesuchsformular
- Aufnahmepläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Abbruchpläne mit Nachweis zur baustatischen Realisierbarkeit

Relevante Gesetzesartikel

Art. 24 RPG,
Art. 39 Abs. 1 und 43a RPV

Kontakt

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

[Liste „Gebietsbetreuende Abteilung Raumplanung“](#)