
LIEGENSCHAFT ZUM VERKAUF

LIEGENSCHAFT MIT BESTEHENDEN GEBÄUDEN UND GROSSZÜGIGER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Eine besondere Liegenschaft in naturnaher Lage mit bestehenden Gebäuden und Entwicklungspotenzial im Rahmen der geltenden Bestimmungen.



Hubrain 1

8497 Fischenthal ZH

Grundbuchblatt: 51082

Kataster-Nr.: 5493

EGRID: CH132777599665

Die Liegenschaft auf einen Blick

Eine besondere Liegenschaft in naturnaher Lage mit bestehenden Gebäuden und Entwicklungspotenzial im Rahmen der geltenden Bestimmungen.



Grundstücksfläche:

CA1207 m²



Zone:

Nichtbaugebiet



Bebauung:

Bestehende Gebäude



Nutzung / Renovation:

Renovation, Sanierung und allenfalls Erweiterung der bestehenden Gebäude unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Die konkreten Möglichkeiten sind durch die Kaufinteressenten eigenständig mit den zuständigen Behörden abzuklären.



Mindestgebot:

CHF 300'000.-



Verkaufsverfahren:

Zweistufiges Bieterverfahren

3. BAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN



Liegenschaft im Nichtbaugebiet

Die Liegenschaft befindet sich ausserhalb der Bauzone.
Die Erstellung von Neubauten ist grundsätzlich nicht zulässig.



Bestehende Gebäude

Renovations- und Sanierungsmassnahmen an den bestehenden Gebäuden können unter bestimmten Voraussetzungen möglich sein.

Nach den vorliegenden Informationen kann unter bestimmten Voraussetzungen auch eine Erweiterung der bestehenden Wohnfläche um bis zu 60 % in Betracht kommen.

Diese Möglichkeit ist nicht garantiert oder zugesichert.

Auch der Abbruch bestehender Gebäude kann eingeschränkt oder nicht zulässig sein.



Wichtiger Hinweis

Kaufinteressenten sind verpflichtet, die konkreten Möglichkeiten bezüglich Renovation, Sanierung, Erweiterung, Nutzung und Abbruch eigenständig mit den zuständigen Behörden abzuklären.

Aus den Verkaufsunterlagen können keine Zusicherungen oder Garantien hinsichtlich der Bewilligungsfähigkeit baulicher Massnahmen abgeleitet werden.



4. BESTEHENDE GEBÄUDE

Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude sind Bestandteil des Verkaufs und prägen den besonderen Charakter der Liegenschaft.

Die bestehende Bausubstanz bietet die Ausgangslage für eine mögliche Renovation, Sanierung und gegebenenfalls Erweiterung im Rahmen der geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Nach den vorliegenden Informationen kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Erweiterung der bestehenden Wohnfläche um bis zu 60 % in Betracht kommen.



5. LAGE & UMGEBUNG

Naturnah gelegen in Fischenthal
im Zürcher Oberland.

Die ruhige, ländliche Umgebung mit
viel Grün und weiter Aussicht bietet
eine hohe Lebensqualität und
zahlreiche Möglichkeiten zur
Erholung.

HIGHLIGHTS



Ruhige, naturnahe Lage



Grosszügiger Umschwung



Ländlicher Charakter



Schöne Sicht auf die umliegende
Landschaft



Attraktive Lage im Zürcher Oberland

Ein Ort mit viel Natur, Ruhe und
besonderem Charakter.



6. LIEGENSCHAFT

NATURNAH, VIELSEITIG UND ZUKUNTSORIENTIERT

Die Kombination aus bestehender Bausubstanz und grosszügiger Grundstücksfläche bietet eine besondere Ausgangslage in naturnaher Umgebung.



Grosszügige Fläche

Viel Raum für Ihre Ideen und Projekte – heute und in Zukunft.



Bestehende Bausubstanz

Solide Grundlage für Renovation, Sanierung oder Umnutzung.



Natur & Lebensqualität

Ruhige Lage mit Weitblick und naturnahem Umfeld.



Zukunft gestalten

Nachhaltig investieren und langfristigen Wert schaffen.

7. VERKAUFSVERFAHREN

ZWEISTUFIGES BIETERVERFAHREN

Transparenter und fairer Ablauf in zwei Biiterrunden.



30. SEPTEMBER 2026

1. BIETERRUNDE

Einreichung des ersten
verbindlichen Gebots.

Mindestgebot: **CHF 300'000.-**

31. OKTOBER 2026

2. BIETERRUNDE

Einreichung des
finalen Gebots.



FINANZIERUNGSNACHWEIS

Mit dem Gebot ist ein geeigneter Nachweis über die verfügbaren finanziellen Mittel
bzw. die gesicherte Finanzierung einzureichen.

8. ANGEBOTSABGABE

ANFORDERUNGEN AN DIE KAUFINTERESSENTEN

Bitte beachten Sie die folgenden Anforderungen bei der Einreichung Ihres Angebots.



VERBINDLICHES KAUFANGEBOT

Das Kaufangebot ist innerhalb der jeweiligen Frist vollständig und fristgerecht einzureichen.



FINANZIERUNGS- NACHWEIS

Kaufinteressenten haben zusammen mit ihrem Angebot einen geeigneten Nachweis über die verfügbaren finanziellen Mittel bzw. die gesicherte Finanzierung vorzulegen.



EIGENSTÄNDIGE ABKLÄRUNGEN

Die Prüfung der baulichen und nutzungsrechtlichen Möglichkeiten der Liegenschaft liegt in der Verantwortung der Kaufinteressenten.



KEINE ZUSICHERUNG

Die Angaben in den Verkaufsunterlagen dienen der Information. Insbesondere hinsichtlich Renovation, Erweiterung, Nutzung und Abbruch werden keine Bewilligungen oder zukünftigen behördlichen Entscheide zugesichert.



WICHTIG

Mit Abgabe eines Angebots bestätigen Sie, dass Sie die Verkaufsunterlagen geprüft haben und mit den Rahmenbedingungen einverstanden sind.

9. KONTAKT & WEITERE INFORMATIONEN

WIR STEHEN IHNEN GERNE FÜR FRAGEN ZUR VERFÜGUNG.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns.



René K. Voser

Managing Partner
Capital Protect
Rütistrasse 26
CH-8952 Schlieren

✉ rene.voser@capitalprotect.ch

🌐 www.capitalprotect.ch



Stefan Racheter

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung
Team Ost

Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich

☎ Telefon +41 43 259 41 93

✉ stefan.racheter@bd.zh.ch

🌐 www.zh.ch/are



WEITERE UNTERLAGEN & PLÄNE

Detaillierte Unterlagen und Pläne stehen Ihnen online zur Verfügung:



Kanton Zürich – ARE
www.zh.ch/are



Kanton Zürich – Richtplan
www.zh.ch/richtplan



Kanton Zürich – ÖREB-Kataster
www.zh.ch/oereb



Fischenthal
www.fischenthal.ch



10. NÄCHSTE SCHRITTE

IHR WEG ZUR EIGENEN TRAUMIMMOBILIE IN FISCHENTHAL

Ein transparentes Verfahren und klare Schritte –
wir freuen uns auf Ihr Interesse.



WICHTIG

Bitte beachten Sie das Verkaufsverfahren und die Anforderungen an die Angebotsabgabe. Eine frühzeitige Vorbereitung erhöht Ihre Erfolgschancen.



Bei Fragen sind wir gerne für Sie da.

11. DANKE & AUSBLICK

VIELEN DANK FÜR IHR INTERESSE

Wir danken Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit und Ihr Interesse an dieser besonderen Liegenschaft in Fischenthal.

Wir freuen uns auf Ihre Angebote und auf den weiteren Austausch mit Ihnen.



NÄCHSTE TERMINE

- 30.09.2026
1. Bierrunde
- 31.10.2026
2. Bierrunde

Alle Termine und Fristen sind verbindlich.
Bitte reichen Sie Ihre Angebote innerhalb
der jeweiligen Fristen ein.



OFFEN FÜR DIALOG

Wir stehen Ihnen für Fragen
gerne zur Verfügung und
unterstützen Sie bei Bedarf
im weiteren Prozess.



KONTAKT

siehe vorherige Seite.



GEMEINSAM ZUKUNFT GESTALTEN

Diese Liegenschaft bietet Raum
für Ideen, Projekte und nachhaltige
Entwicklung – wir freuen uns
auf Ihre Visionen.



“

„Ein besonderer Ort mit Geschichte – bereit für neue Möglichkeiten.“





Legende

Legende



Hinweis

Die elektronische Eigentumsabfrage finden Sie neu als eigenständige Karte **"Eigentumsauskunft"** in der Kategorie "Amtliche Vermessung".

AV-Stand

Datenbestand der Amtl. Vermessung

Bodenbedeckung

Bodenbedeckung farbig

- Gebäude
- Strasse, Trottoir
- Bahn
- Gewässer/Wasserbecken
- Übrige Befestigte
- Acker, Wiese, Weide
- Intensivkulturen
- Gartenanlagen und übrige Humusierte
- Moore
- Schilfgürtel
- Geschlossener Wald
- Übrige Bestockte
- Fels, Abbau, Deponie
- Projektierte Bauten

Einzelobjekte

Punkte

- Einzelbaum
- Mast/Antenne

Linien

- Hochsp./Druckleitung
- Bahn/Seilbahn/Skilift
- Übriges

Flächen farbig

- Unterirdisches Gebäude/Reservoir
- Übriger Gebäudeteil
- Eingedoltes öffentliches Gewässer
- Tunnel

Massstab 1: 2000



[← Zurück zur Übersicht](#)



Altrechtliche Bauten und Anlagen

Auf dieser Seite

Überblick

Gut zu wissen

Referenzzustand

Identität

Zeitgemässes Wohnen

Gestaltung

Energetische Sanierung

Einpassung in die
Landschaft

Berechnung

Gesuchsunterlagen

Kontakt

Altrechtliche Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen dürfen unter gewissen Voraussetzungen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert und wiederaufgebaut werden.

Datum 01.07.2026 (aktuell) ▼

Bereich

Nichtlandwirtschaftliche Bauten

Thema

Altrechtliche Bauten & Anlagen

Publikationsdatum

1. Juli 2026

Überblick

Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen dürfen gemäss Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG) erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert und wiederaufgebaut werden, wenn sie vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt wurden oder durch eine nachträgliche Planänderung (z.B. Umzonung einer Bauzone in die Landwirtschaftszone) zonenfremd geworden sind.



Altrechtliches Gebäude.

Anwendungsbereich

Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG) ist anwendbar auf Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen). Er ist nicht anwendbar auf alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen. Als alleinstehend gelten unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen dann, wenn sie keinen körperlichen Zusammenhang mit einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Wohnbaute haben. Als unbewohnt gelten zudem auch Bauten, in denen früher nur gelegentlich (z.B. während der Heuernte) Personen übernachtet haben (Art. 41 Raumpla-

Anwendungsbereich

Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG) ist anwendbar auf Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen). Er ist nicht anwendbar auf alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen. Als alleinstehend gelten unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen dann, wenn sie keinen körperlichen Zusammenhang mit einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Wohnbaute haben. Als unbewohnt gelten zudem auch Bauten, in denen früher nur gelegentlich (z.B. während der Heuernte) Personen übernachtet haben (Art. 41 Raumplanungsverordnung, RPV). Seit dem Inkrafttreten der 2. Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG2) am 1. Januar 2026 ist Art. 24c RPG auch für landwirtschaftliche Wohnbauten anwendbar.

Für nicht mehr benötigte, standortgebundene Bauten und Anlagen (vgl. Standortgebundene Bauten und Anlagen) ist Art. 24c RPG ebenfalls nicht anwendbar, da diese für einen speziellen Zweck an diesem Ort bewilligt wurden und somit an diesem Standort nicht zonenfremd wurden.

In Moorlandschaften von nationaler Bedeutung ist Art. 24c RPG nur in beschränktem Mass anwendbar (vgl. GIS-Browser des Kantons Zürich, Karte «Bundesinventare»).

«Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.»

Art. 24c Abs. 1 RPG

Gut zu wissen

- Wahrung der Identität umfasst Bauten und Anlagen inkl. Umgebungsgestaltung
- Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild nur in begründeten Fällen möglich
- Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten nicht zulässig
- Flächenerweiterungen i.d.R. nur innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens
- Bei Abbruch und Neubau keine Flächenerweiterungen gegenüber dem Referenzzustand (i.d.R 1.07.1972) möglich
- Kein Neu- und oder Anbau von Garagen, Carports, Sitzplatzüberdachungen und Pergolen
- Untergeordnete Umgebungsgestaltung nur im Nahbereich von Wohnbauten möglich
- keine neuen Swimming-Pools, Hot-Pot usw.
- i.d.R. keine neuen Stützmauern zur Umgebungsgestaltung



Altrechtliches Gebäude.

Referenzzustand

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

«Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaubereich befand.»

Art. 42 Abs. 2 Raumplanungsverordnung (RPV)

Mehr dazu



Mit alten Plänen und Bewilligungen kann der rechtmässige Zustand eines altrechtlichen Gebäudes dargelegt werden.

Identität

Bauliche Veränderungen an altrechtlichen Gebäuden oder Anlagen müssen deren Identität einschliesslich ihrer Umgebung wahren. Ob die Identität einer Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände (Grösse, äussere Erscheinung, innere Ausgestaltung, Lage, Nutzungsart und Nutzungsintensität) zu beurteilen.

Nutzungsintensivierung	+
Zweckänderungen	+
Flächenmässige Vorgaben	+

Gestalterische Vorgaben

Damit die Identität einer Baute gewahrt werden kann, sind insbesondere bei Ersatzbauten, folgende Punkte zu berücksichtigen:

Standort	+
Kubus	+
Dachform / Firstrichtung	+
Fassaden	+

Umgebung / Terrainveränderungen

+

Gestalterische bzw. architektonische Verbesserungen

+

Zeitgemässes Wohnen

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.

Bewilligungsvoraussetzungen

+

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. Das maximale Erweiterungsmass ist einzuhalten (vgl. Abschnitt «Identität»)

Gestaltung

Bei altrechtlichen Bauten und Anlagen, die unter Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG) fallen, sind die Gestaltungselemente des Altbaus aufzugreifen oder typische Elemente der ländlichen oder regionalen Architektur zu verwenden. Verbesserungen gestalterischer Art mittels qualitätsvoller Architektur sind zulässig.

Zeitgemässes Wohnen / Gestaltung in der Praxis

Dachaufbauten / Dachflächenfenster / Dacheinschnitt	+
Balkon / Loggia / Sitzplatz	+
Keller	+
Raumhöhen	+

Parkplätze	+
Solaranlage	+
Dachvorsprung	+
Fenster	+
Sonnenschutz	+
Anbauten	+

Energetische Sanierung

Bei altrechtlichen Bauten und Anlagen 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.

«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. 24c Abs. 4 Raumplanungsgesetz (RPG)

Praxisfragen

Innenwärmedämmung	+
Aussenwärmedämmung	+
Wärmedämmung des Daches	+
Heizung und Lüftung	+
Fenstersanierung	+

Einpassung in die Landschaft

Bei der Veränderung von altrechtlichen Bauten und Anlagen ist auf eine gute Einordnung in die Landschaft zu achten.



Einpassung in die Landschaft.

«Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen [...] Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen.»

Art. 3 Abs. 2 Raumplanungsgesetz (RPG)

Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen

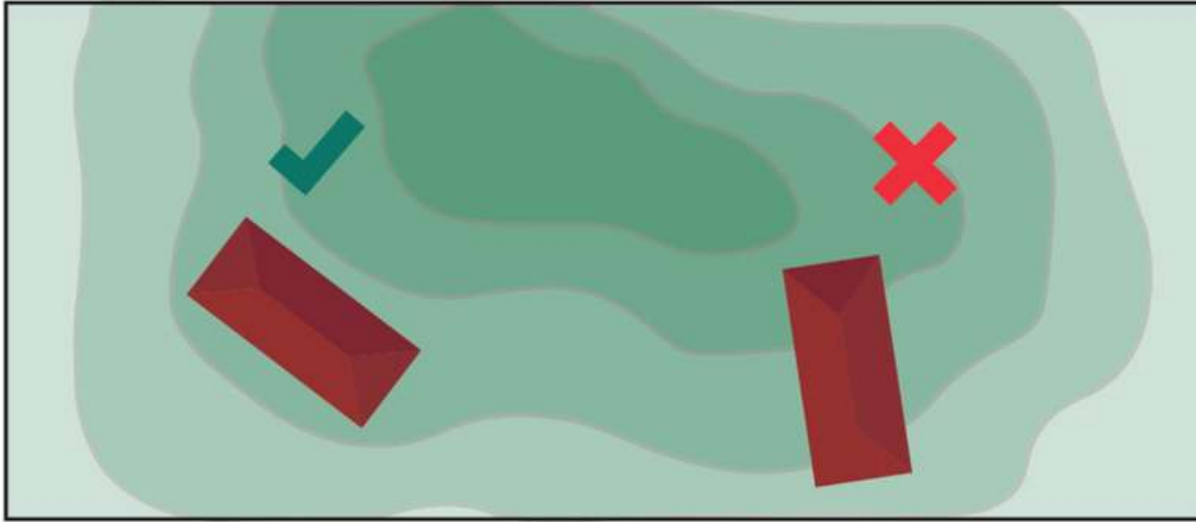
+

Bewilligungsvoraussetzungen

+

Wohngebäude, Erweiterungen und Umbauten

+



Einpassung ins Gelände.

1 von 3



Berechnung

Anrechnung der Flächen	+
Grundsätze	+
Erschliessung	+
Luftraum / imaginärer Boden	+

Gedekte Sitzplätze und Vordächer	+
Verglaste Flächen	+
Dach anheben	+
Dachaufbauten	+
Nutzungsübertrag auf andere Gebäude	+
Kurzanleitung Vorgehen	+

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.

Erforderliche Unterlagen



Weiterführende Informationen

Merkblätter & Downloads



Links



Rechtliche Grundlagen



Kontakt

Amt für Raumentwicklung – Fachstelle Landschaft



Zuständigkeiten nach Planungsregionen

Das könnte Sie auch interessieren

Baueingabe & Bewilligungsverfahren

Raumplanung

Wegweiser Bau & Umwelt

Kontakt

Amt für Raumentwicklung – Fachstelle Landschaft



Zuständigkeiten nach Planungsregionen

Das könnte Sie auch interessieren

Baueingabe & Bewilligungsverfahren

Raumplanung

Wegweiser Bau & Umwelt