

Maja Saputelli

Erleichterungen für das Bauen im Bestand

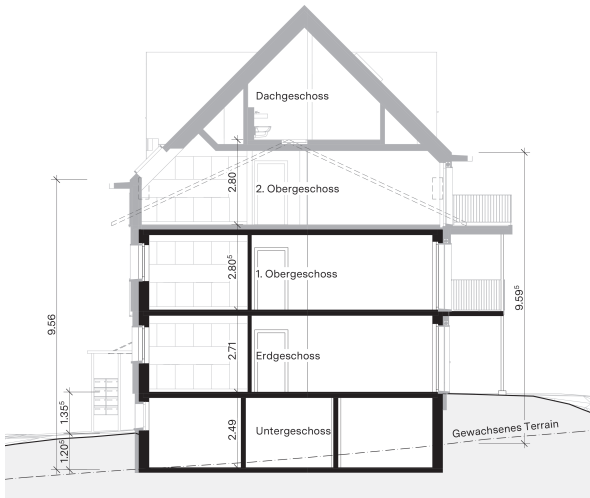


Bild: Späh Architektur AG

1 Interessanter Vorentwurf des Regierungsrats

Mit Beschluss vom 20. August 2025 hat der Regierungsrat einem Entwurf der kantonalrechtlichen Bestimmungen zum Bauen im Bestand mit weitreichenden Folgen zugestimmt. Die Vernehmlassung läuft noch bis am 16. Januar 2025 und man darf gespannt sein, wie die geplanten Änderungen aufgenommen werden.

Bereits seit einigen Jahren wird beklagt, dass viele Bauten abgebrochen und neu gebaut, anstatt weiterentwickelt werden. Dies ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen, unter anderem auch auf Bauvorschriften, welche eine Weiterentwicklung erschweren oder verunmöglichen.¹ Es ist daher nur folgerichtig, die Bauvorschriften etwas genauer zu untersuchen. Aus der Analyse ergibt sich, dass Bauvorschriften eigentlich Neubauvorschriften sind und Änderungen der Bauvorschriften über die Jahrzehnte zur Folge haben, dass bestehende Gebäude oft nicht erweitert werden können, weil sie nicht mehr den Neubauvorschriften entsprechen würden, obwohl die Grundstücke nicht ausgenützt sind.

Die Weiterentwicklung von bestehenden Gebäuden hat weitere Vorteile. Ein gewichtiger ist, dass mehr Wohnraum entstehen kann. Der Regierungsrat hat

beschlossen, die Erleichterungen, welche er bei der Erweiterung von bestehenden Gebäuden gewähren will, an die Bedingung zu knüpfen, dass mehr Wohneinheiten entstehen.² Diese Überlegung ist richtig, denn die Siedlungsentwicklung nach Innen und damit das Entstehen von mehr Wohnungen ist eine Aufgabe, welche auch gemäss Raumplanungsgesetz gelöst werden muss.

Der Regierungsrat will neben den Erleichterungen für bestehende Bauten auch Anpassungen vornehmen, um das Bauen etwas einfacher und flexibler zu machen. Nachstehend sollen die einzelnen Änderungen analysiert werden.

2 Bauen im Bestand

2.1 Ausnahmetatbestand

Der Entwurf sieht vor, dass für Bestandesbauten ein neuer Ausnahmetatbestand des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) geschaffen wird, wobei hierfür ein neuer Titel «C^{bis} Bauvorschriften für Bestandesbauten innerhalb der Bauzone» vorgesehen ist. Der Regierungsrat schlägt zwei Varianten für die Erleichterung von Bestandesbauten vor. Variante 1 will

das zulässige Ausmass der Abweichungen in einer Verordnung definieren, Variante 2 will das zulässige Ausmass der Abweichungen nicht regeln, sondern nur durch die von den Gemeinden festgelegte

Der Entwurf sieht vor, dass für Bestandesbauten ein neuer Ausnahmetatbestand geschaffen wird.

Ausnützung beschränken. Eine Erweiterung wäre also möglich, soweit diese zulässige Ausnützung eingehalten wird. Gemeinden, welche die zulässige Ausnützung nicht mittels Nutzungsziffern bestimmen, sondern durch die Regelung der Geschosshöhe, Fassadenhöhe, Bauweise und Abstandsvorschriften, müssten die mögliche Erweiterung gemäss des neu geschaffenen Ausnahmetatbestands einzelfallweise bestimmen.

Gemäss neuem § 220a E-PBG darf von den Grenz- und Gebäudeabständen, der Anzahl Geschosse, der Fassadenhöhe, der Fassadenlänge, des Mehrhöhenzuschlags und der Anzahl Fahrzeugabstellplätze abgewichen werden. Das zulässige Mass der Abweichung gemäss Variante 1 will der Regierungsrat in der Besonderen Bauverordnung II vom 28. August 1981 (BBV II; LS 700.22) mit dem neuen § 20a E-BBV II regeln.

2.2 Abweichung von Grenz- und Gebäudeabständen

Gemäss § 49 Abs. 2 lit. b PBG können Gemeinden Vorschriften über die Abstände vorsehen. Grenz- und Gebäudeabstände sollen bei der Erweiterung von Bestandesbauten gemäss § 20a Abs. 1 lit. a E-BBV II um bis zu 1,0 m unterschritten werden dürfen.

Gemäss § 21 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juli 1977 (ABV; LS 700.2) setzt sich der kommunale Grenzabstand aus dem Grundabstand

und dem Mehrhöhenzuschlag sowie dem Mehrlängenzuschlag zusammen. Der Regierungsrat schlägt neu vor, dass der Mehrlängenzuschlag ganz abgeschafft wird. Die ABV soll entsprechend abgeändert werden. Es betrifft dies die §§ 21 bis 25 und 27 ABV. Der Mehrhöhenzuschlag soll beibehalten werden. Begründet wird die Abschaffung des Mehrlängenzuschlags mit einer Vereinfachung des Bauens und der Erleichterung der Innenverdichtung.³ Warum nicht auch die Abschaffung des Mehrhöhenzuschlags vorgesehen ist, geht aus den Erläuterungen nicht hervor.

Die Abschaffung des Mehrlängenzuschlags hat nicht nur Auswirkungen auf bestehende Bauten, welche erweitert werden sollen, sondern auch auf Neubauten. Die Mehrlängenzuschläge führen zu zurückspringenden Gebäudeteilen und erschweren damit die Ausnützung der vorhandenen Baufläche. Viele Gemeinden haben Bestimmungen zur Mehrlänge, nicht aber zur Mehrhöhe.

Es wäre also inskünftig möglich, entlang der Grenze eine Baute bis zur erlaubten Gesamtlänge mit dem gleichen Grenzabstand zu erstellen. Diese Änderung

ist im Grundsatz zu begrüssen, denn der Mehrlängenzuschlag führt nicht nur zu zurückspringenden und damit unregelmässigen Gebäudekörpern, sondern führt auch immer wieder zu komplizierten Berechnungen, insbesondere bei abgewinkelten oder abgerundeten Fassaden. Die Gemeinden müssten unerwünschte Auswirkungen der Abschaffung des Mehrlängenzuschlags über die Regelung der Gebäudelängen und der Grenzabstände lösen.

Für Bestandesbauten, welche erweitert oder aufgestockt werden sollen, ist die Abschaffung des Mehrlängenzuschlags eine wichtige Erleichterung, denn heute scheitern solche Vorhaben sehr häufig daran, dass zwar die Ausnützung eingehalten werden kann, nicht aber der Grenzabstand inklusive Mehrlängenzuschlag.

Die Abschaffung des Mehrlängenzuschlags ist für die Erweiterung von Bestandesbauten sehr sinnvoll. Viele Gebäude könnten so aufgestockt werden,

ohne dass das neue Geschoss aufgrund des Mehrlängenzuschlags zurückspringen müsste. Die Unterschreitung des erlaubten Grenzabstands dient eher der Realisierung einer Anbaute.

Der Regierungsrat schlägt neu vor, dass der Mehrlängenzuschlag ganz abgeschafft wird.

Die Gemeinden müssten unerwünschte Auswirkungen der Abschaffung des Mehrlängenzuschlags über die Abstände regeln.

Die Unterschreitung des erlaubten Grenzabstands dient der Realisierung von Anbauten.

Die Unterschreitung des Grenz- und Gebäudeabstands um bis zu 1,0 m findet seine Grenze im kantonalen Mindestgrenzabstand von 3,5 m gemäss § 270 Abs. 1 PBG und damit auch im Mindestgebäudeabstand von 7,0 m gemäss § 271 PBG. Diese Mindestgebäude sind insbesondere wichtig für die Wohnhygiene. Im Grundsatz gibt es keine baurechtlichen Einwendungen gegen die Überschreitung des Grenzabstands von bis zu 1,0 m.

Richtigerweise will der Regierungsrat entsprechend auch erlauben, dass vom Mehrhöhenzuschlag abgewichen werden darf. Dieser Ausnahmetatbestand in § 220a Abs. 1 lit. e E-PBG wird in § 20a Abs. 1 E-BBV II nicht präzisiert, womit die Abweichung nicht ein bestimmtes Mass betrifft, sondern der Mehrhöhenzuschlag überhaupt nicht mehr angewendet werden muss bei Aufstockungen.

2.3 Abweichung von der Fassadenhöhe

Bei der Erweiterung von Bestandesbauten soll gemäss § 20a Abs. 1 lit. b E-BBV II die Fassadenhöhe um bis zu 0,5 m unterschritten werden dürfen. Dies soll die Aufstockung von Bestandesbauten und damit die Schaffung von neuen Wohnungen ermöglichen.⁴

In den Nachkriegsjahren bis etwa in die 1970er Jahre wurden Mehrfamilienhäuser sehr häufig mit einem erhöhten Erdgeschoss und Kellerräumlichkeiten mit kleinen Fenstern gebaut. Das Untergeschoss ragt bei solchen Gebäuden je nach

Hanglage etwas mehr oder etwas weniger aus dem Boden. Wenn solche Gebäude aufgestockt werden sollen, überschreiten sie sehr häufig trotz Einhaltung der Geschossigkeit die zulässige Gebäude-

Bestandesbauten mit erhöhtem Erdgeschoss sollen die erlaubte Fassadenhöhe überschreiten dürfen.

bzw. Fassadenhöhe. Grund ist das erhöhte Erdgeschoss bzw. das Untergeschoss, welches aus dem Boden ragt und nicht fürs Wohnen genutzt wird. Damit ist die Überlegung, dass solche Bestandesbauten die erlaubte Fassadenhöhe um bis zu 0,5 m überschreiten dürfen, richtig. Es ist jedoch fraglich, ob 0,5 m genügend sind, um eine Aufstockung zu ermöglichen. Die Erdgeschosse sind in der Regel mehr als nur um 0,5 m erhöht, womit eine Aufstockung ebenfalls scheitern würde. Um die meisten Aufstockungen möglich zu machen, wäre vermutlich eine Überschreitung der Fassadenhöhe von bis zu 1,5 m notwendig.

Es scheint jedoch sinnvoll, den baulichen Entwicklungen der Zeit Rechnung zu tragen, so dass die damaligen Gebäude auch heute so ausgenutzt werden können, wie vom Gesetzgeber vorgesehen.

Das konkrete Mass der Überschreitung von 0,5 m müsste möglicherweise etwas erhöht werden.

Das konkrete Mass der Überschreitung müsste möglicherweise angepasst und etwas erhöht werden.

2.4 Überschreitung der Fassadenlänge

§ 20a Abs. 1 lit. d E-BBV II erlaubt bei Anbauten an bestehende Gebäude die Überschreitung der Fassadenlänge um 1,0 m. Der Vorentwurf zum erläuternden Bericht hält hierzu zusätzlich fest, dass ein Anbau den Grenzabstand einhalten kann, nicht jedoch die zulässige Fassadenlänge. Hier wird deutlich, dass der Regierungsrat keine Kumulation der beiden Tatbestände Überschreitung Fassadenlänge und Unterschreitung Grenz- und Gebäudeabstand wünscht. Entweder darf durch einen Anbau der Grenz- und/oder Gebäudeabstand unterschritten oder die Fassadenlänge überschritten werden.

Der Regierungsrat will keine Kumulation der Tatbestände Überschreitung Fassadenlänge und Unterschreitung Grenz- und Gebäudeabstand.

Dieser Tatbestand ist folgerichtig und führt das System fort, dass Gebäude, welche nicht voll ausgenützt sind, erweitert werden dürfen bis zur vollständigen Ausnützung. Werden also durch Erweiterungen Abstände verletzt oder Fassadenhöhen und/oder -längen überschritten, soll die Erweiterung dennoch ermöglicht werden. Selbstverständlich muss jede Erweiterung zusätzliche Wohneinheiten schaffen (§ 220a Abs. 2 E-PBG).

2.5 Überschreitung der Anzahl zulässiger Geschosse

Gemäss § 20a Abs. 1 lit. c E-BBV II darf die Anzahl zulässiger Geschosse um eins überschritten werden. Im Vorentwurf zum erläuternden Bericht schreibt der Regierungsrat, dass durch den Ausbau des Dachgeschosses die zulässige Anzahl Vollgeschosse überschritten werden dürfe.⁵ Diese Bestimmung muss etwas genauer analysiert werden.

Üblicherweise erlauben Gemeinden den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum, wobei die Ausnützung im Dachgeschoss nur ab einer bestimmten Grösse angerechnet werden muss (§ 255 Abs. 3 PBG). Sofern das Dachgeschoss nicht schon ausgenützt, also ausgebaut ist, ist ein solcher Ausbau aber bereits heute im Rahmen der Bestandesgarantie i.S.v. § 357 PBG möglich, unabhängig davon, ob die Anzahl darunterliegender Vollgeschosse bereits überschritten ist. Massgebend ist, ob eine Gemeinde ein anrechenbares Dachgeschoss erlaubt oder nicht.

Möglich ist aber, dass ein Untergeschoss, welches aus dem Boden ragt, nicht der Wohnnutzung zugeführt werden darf.

Möglich ist aber, dass ein Untergeschoss, welches aus dem Boden ragt, nicht der Wohnnutzung zugeführt werden darf, entweder weil eine Gemeinde kein anrechenbares Untergeschoss erlaubt oder weil das Untergeschoss nicht den Maximalmassen gemäss § 275 Abs. 3 PBG entspricht und deshalb als Voll-

geschoss gerechnet wird. In einem solchen Fall macht es Sinn, dass dieses Untergeschoss der Wohnnutzung zugeführt und damit die Anzahl zulässiger Geschosse überschritten werden darf.

Es würde bedeuten, dass in einem bestehenden Gebäude alle bestehenden Geschosse einer Wohnnutzung zugeführt werden dürfen.

Es würde bedeuten, dass in einem bestehenden Gebäude alle bestehenden Geschosse einer Wohnnutzung zugeführt werden dürfen. Konsequenz wäre es, dass auch ein vorhandenes zweites

Dachgeschoss entsprechend als Wohnraum genutzt werden dürfte, vorausgesetzt, die gemäss Bau- und Zonenordnung zulässige Ausnützung wird nicht überschritten und es wird eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen.

Bestehende Bauten sollen innerhalb des bestehenden Volumens für Wohn-, Schlaf- und Arbeitszwecke genutzt werden dürfen.

Es ist davon auszugehen, dass der Vorwurf des Regierungsrats mit § 20a Abs. 1 lit. c E-BBVII genau dieses Ziel verfolgt. Bestehende Bauten sollen innerhalb des bestehenden Volumens

für Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecke genutzt werden dürfen, auch wenn dadurch die Anzahl erlaubter Geschosse überschritten wird.

2.6 Abweichung von der Anzahl Fahrzeugabstellplätzen

§ 20a Abs. 1 lit. e E-BBV II präzisiert, dass die Anzahl erforderlicher Fahrzeugabstellplätze gegenüber dem Bestand nicht erhöht werden müsse. Dieser Ausnahmetatbestand bezweckt, dass die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum nicht an der Unmöglichkeit neue Abstellplätze schaffen zu können scheitern soll. Diese Überlegung ist sicherlich richtig. Der soeben neu in Kraft getretene § 243 Abs. 2 PBG sieht bereits vor, dass auf Antrag der Bauherrschaft eine tiefere Anzahl an erforderlichen Abstellplätzen festgelegt werden kann,

wenn sichergestellt ist, dass dadurch die Abstellplätze auf öffentlichem Grund nicht übermässig in Anspruch genommen werden. Dadurch erhält eine Bauherrschaft bereits eine Möglichkeit von der erforderlichen Anzahl Abstellplätze

Der Ausnahmetatbestand in § 220a Abs. 1 lit. f E-PBG dürfte erst greifen, wenn die bereits gesetzlich gegebenen Möglichkeiten ausgeschöpft sind.

abzuweichen. Der Ausnahmetatbestand in § 220a Abs. 1 lit. f E-PBG dürfte erst greifen, wenn die bereits gesetzlich gegebenen Möglichkeit ausgeschöpft sind.

2.7 Variante 2 ohne Regelung des zulässigen Ausmasses der Abweichung

Der Regierungsrat schlägt mit Variante 2 von § 220a Abs. 1 E-PBG vor, dass einzig das von den Gemeinden zulässige Mass an Ausnützung das Ausmass der

Abweichung beschränkt. § 20a E-BBV II würde gänzlich wegfallen und die Auswirkungen dieser liberalen Bestimmung könnten wenig vorausgesagt werden. Je nach Grundstückbeschaffenheit und darauf bestehendem Gebäude könnten erhebliche Abweichungen von Abständen, Höhen und Längen erfolgen. Andererseits wären Projektierende in der Gestaltung nur durch die Schranken der Ausnützung begrenzt, was zu guten Lösungen führen kann.

Projektierende sind in der Gestaltung nur durch die Schranken der Ausnützung begrenzt, was zu guten Lösungen führen kann.

Gemeinden, welche die zulässige Ausnützung nicht mittels Nutzungsziffern bestimmen, sondern mittels Regelung der Geschosshöhe, Fassadenhöhe, Bauweise und Abstandsvorschriften, müssten die zulässige Abweichung grundstückbezogen bzw. einzelfallweise berechnen. Dies könnte auch zu Rechtsunsicherheiten und einer Erhöhung des Aufwands führen.⁶

2.8 Idee der Förderung des Bauens im Bestand

Es ist davon auszugehen, dass die Festlegung des Masses der Abweichungen eine grössere Akzeptanz finden wird, also Variante 1 der Vorzug vor Variante 2 gegeben wird. Interessant ist der Vorentwurf auf jeden Fall, denn neben der zulässigen Ausnützung, welche alle Bauten gleichstellen soll, ist der Gedanke zur Schaffung neuer Wohneinheiten im Zentrum. Es ist eine Möglichkeit, mit einfachen Mitteln tatsächlich neue Wohnungen zu schaffen. Auch wenn nicht erwartet werden kann, dass dadurch unzählige neue Wohnungen entstehen werden, so gibt es den Eigentümerschaften eine Möglichkeit, auch Bestandesbauten zu erhalten und neue Wohnungen zu schaffen, ohne dass sie einen Neubau erstellen müssen. Der neue Ausnahmetatbestand schafft genau jene Voraussetzungen, welche Eigentümerschaften brauchen, nämlich Wahlmöglichkeiten, so dass sie die beste Lösung wählen können.

Neben dem Ausnahmetatbestand sieht der Regierungsrat noch weitere Änderungen vor, welche das Bauen im Bestand erleichtern. So sieht § 253a Abs. 1 E-PBG vor, dass durch das Anbringen von Aussenwärmedämmungen bis 35 cm nicht nur bei bestehenden Gebäuden, sondern auch bei Anbauten, Aufstockungen oder Erweiterungen von Abstandsvorschriften, Längen- und Höhenmassen abgewichen werden darf. Diese Überlegung ist sinnvoll.

An dieser Stelle erwähnt werden kann auch die beabsichtigte Aufhebung der Vorschrift in § 280 Abs. 3 E-PBG, wonach auf die Berechnung der Fassadenhöhe über Verkehrsbaulinien verzichtet wird. Es soll einzig die in der Bau- und Zonenordnung festgelegte Höhe gelten. Diese Bestimmung, welche insbesondere für Zonen mit hoher Geschosshöhe zur Anwendung gelangt,

Auf die Berechnung der Fassadenhöhe über Verkehrsbaulinien soll verzichtet werden.

ist in der Anwendung kompliziert und kommt nur dann zum Zug, wenn die Bau- und Zonenordnung die Fassadenhöhe über die Verkehrsbaulinie nicht ausgeschlossen hat. Die Streichung dieser Vorschrift hat auch Auswirkungen auf Neubauten.

2.9 Abweichungen bei Bestandesbauten

Konsequenterweise sollen auch bestehende Bauten, welche Bauvorschriften widersprechen, also welche Bestandesgarantie i.S.v. § 357 PBG geniessen, vom neuen Ausnahmetatbestand in § 220a E-PBG profitieren können. Damit erhalten

So darf beispielsweise eine Baute, welche den Grenzabstand überschreitet, aufgestockt werden und die Gebäudehöhe oder die Anzahl Geschosse überschreiten.

solche Bauten eine Möglichkeit, über die erweiterte Bestandesgarantie hinaus erweitert zu werden. So darf beispielsweise eine Baute, welche den Grenzabstand überschreitet aufgestockt werden und die Gebäudehöhe oder die Anzahl Geschosse in einem bestimmten Mass überschreiten. Diese neue Bestimmung soll bestehende Bauten, welche den Bauvorschriften entsprechen und bestehende Bauten, welche Bauvorschriften widersprechen, gleich stellen, was in der Sache durchaus sinnvoll ist. Der neue § 357 Abs. 1^{bis} E-PBG hält dies entsprechend fest.

Da es immer wieder Unsicherheiten darüber gibt, wann eine neubauähnliche Umgestaltung eines Gebäudes vorliegt, soll dieser Begriff neu definiert werden.

Ein Bauvorhaben gilt nicht als neubauähnliche Umgestaltung, solange die tragenden Wände erhalten bleiben.

Die neubauähnliche Umgestaltung ist massgebend dafür, ob eine Baute Bestandesgarantie geniessst oder eben den Vorschriften über Neubauten untersteht.⁷ So will § 357 Abs. 1^{er} E-PBG, dass ein Bauvorhaben nicht als neubauähnliche Umgestaltung gilt, solange die tragenden Wände erhalten bleiben. Es ist zu hoffen, dass diese zu begrüssende Definition mehr Klarheit schaffen wird.

3 Streichung von Bauvorschriften und Erleichterungen

Der Vorentwurf des Regierungsrats enthält neben den neuen Bestimmungen zum Bauen im Bestand etliche Vorschläge für Erleichterungen und auch Streichungen von Vorschriften. Die Streichung des Mehrlängenzuschlags in der ABV in ganz allgemeiner Form ist bereits besprochen worden, ebenso die Abschaffung der Berechnung der Fassadenhöhe aufgrund der Verkehrsbaulinie gemäss § 280 Abs. 3 E-PBG.

3.1 Brandschutz

Etliche Vorschriften zum Brandschutz werden ebenfalls gestrichen, da die Brandschutzrichtlinien «Flucht- und Rettungswege» (BSR 16–15) aktuelle und verbindliche Vorgaben machen.⁸ Es betrifft dies die Bestimmungen in den §§ 290 Abs. 1 und 2, 291, 305 und 306 PBG. Es ist sinnvoll, wenn Vorschriften zum Brandschutz nur an einer Stelle verbindlich geregelt werden.

3.2 Wohnhygiene

Viele Änderungen betreffen die Wohnhygiene. Den Eigentümerschaften soll wieder vermehrt vertraut werden, dass sie für die Bewohnenden gute Lösungen anbieten. Letztlich sind die Eigentümerschaften selbst Bewohner einer Liegenschaft oder sie sind daran interessiert, gute Mieterschaften zu haben. Dies wiederum setzt voraus, dass der angebotene Wohnraum den Komfortanforderungen der Zeit entspricht.

Angepasst werden soll entsprechend die Vorschrift zu den anerkannten Regeln der Baukunde gemäss § 239 PBG. So ist die Regel der Baukunde beschränkt auf den Sicherheitsaspekt. Die Einhaltung von Komfortnormen soll in der Verantwortung der Eigentümerschaften liegen.⁹ Ebenfalls soll die Bestimmung zur Besonnung gemäss § 301 PBG aufgehoben werden, denn die mehrheitliche Ausrichtung von Fenstern nach dem Sektor Nordost/Nordwest kann nicht nur nicht nachteilig, sondern sogar erwünscht sein. Dadurch erhalten Eigentümerschaften zudem mehr Gestaltungsfreiheit bei der Wohnraumeinteilung.

Die Einhaltung von Komfortnormen soll in der Verantwortung der Eigentümerschaften liegen.

Weiter schlägt der Vorentwurf des Regierungsrats Erleichterungen zu den Mindestflächen und zu den lichten Höhen von Räumen vor. Zu beiden Änderungen schlägt er zwei Varianten vor, wobei Variante 1 jeweils die Streichung der Vorschrift vorsieht und Variante 2 eine Erleichterung. Anstatt dass in Mehrfamilienhäusern auf die Mindestfläche von Räumen von 10 m² ganz verzichtet werden soll, sieht Variante 2 vor, dass nur auf die Mindestflächen für Küchen gemäss § 36 Abs. 1 der Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 (BBV I; LS 700.21) verzichtet wird. Bei der Vorschrift zur lichten Höhe von Räumen sieht Variante 2 vor, dass die lichte Höhe von Räumlichkeiten generell bei der Höhe von 2,3 m festgesetzt werden soll und so die Unterscheidung zwischen Bauzonen und Kernzonen wegfällt. Diese Überlegung ist sicher richtig, aber eine Streichung der beiden Vorschriften gibt den Eigentümerschaften mehr Eigenverantwortung, was in

Der Vorentwurf des Regierungsrats schlägt Erleichterungen zu den Mindestflächen und zu den lichten Höhen von Räumen vor.

der Sache konsequent wäre und zudem Umnutzungen von bestehenden Bauten erleichtern würde.¹⁰

In die gleiche Kategorie fällt die vorgesehene Streichung der Einstellmöglichkeiten für Vorräte und Hausrat gemäss § 39 BBV. Sie überträgt den Eigentümern die Verantwortung, für die Bewohnenden gute Lösungen anzubieten und soll die Erweiterung von Bestandesbauten erleichtern.¹¹

Sinnvoll scheint auch die Anpassung der Vorschrift zu Abortanlagen in § 12 Abs. 1 E-BBV 1, nach welcher in Betrieben mit Publikumsverkehr keine getrennten WC-Anlagen mehr angeboten werden müssen.

3.3 Verfahrenstechnische Anpassungen

In der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV; LS 700.6) soll eine Klärung und Anpassung der verschiedenen Verfahrensarten erfolgen. So soll

klargestellt werden, dass die Aufzählung zu den Bauvorhaben in § 1 BVV, welche keine baurechtliche Bewilligung benötigen, nicht abschliessend ist. Zudem sollen gemäss § 1 lit. l und m E-BVV auch Pergolen und Spielgeräte im Freien nicht

Pergolen, welche mindestens an zwei Seiten offen und ungedeckt sind sowie Spielgeräte im Freien sollen nicht mehr bewilligungspflichtig sein.

mehr bewilligungspflichtig sein. Die Pergolen müssen mindestens auf zwei Seiten geöffnet und ungedeckt sein. Diese zusätzlichen Tatbestände sind auf jeden Fall sinnvoll.

Bei der Meldepflicht gemäss § 2a BVV werden die Tatbestände Nachrüstung einzelner Klimaanlage, liegende Dachflächenfenster in Solaranlagen und Erweiterung bestehender Aussenbereiche von Gastwirtschaftsbetrieben in Bauzonen hinzugefügt (§ 2a lit. k bis m E-BVV). Zudem sollen gewisse Anpassungen zu den einzureichenden Unterlagen erfolgen.

Angepasst werden soll auch, dass Dachflächenfenster, Dachaufbauten und -einschnitte unabhängig von der Grösse im Anzeigeverfahren behandelt werden, solange die Vorhaben nicht in der Kern- oder Quartierhaltungszone geplant sind (§ 14 lit. d E-BVV). Zudem sollen auch die energetische Sanierung von Gebäudehüllen, die Erstellung von Treppenliften und die Begrünung von Fassaden und Dächern im Anzeigeverfahren erledigt werden (§ 14 lit. q bis s E-BVV).

Es ist sinnvoll, dass die Verfahren so einfach wie möglich gestaltet werden sollen, weshalb die geplanten Änderungen allesamt zu begrüssen sind.

3.4 Weitere Anpassungen

Weitere Anpassungen sind geplant, welche jedoch eher redaktioneller Natur sind und keine faktischen Auswirkungen haben.

Auch gestrichen werden soll die Möglichkeit gemäss § 78a PBG, wonach Bau- und Zonenordnungen für im Zonenplan bezeichnete Gebiete Anordnungen zur Nutzung erneuerbarer Energie treffen können. Diese Bestimmung fand in der Praxis kaum Anwendung und wird durch die neuen Bestimmungen zum Heizungsersatz im Energiegesetz obsolet.¹²

4 Fazit

Die vorgeschlagenen Änderungen des Regierungsrats bieten auf jeden Fall für alle Planenden die Möglichkeit, vermehrt auch Erweiterungen und Aufstockungen von bestehenden Gebäuden ins Auge zu fassen. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern ist die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten durch Erweiterungen und Aufstockungen realistisch, denn bei Neubauten wird zwar häufig die zur Verfügung stehende Wohnfläche erhöht, die Anzahl Wohneinheiten aber wird kaum oder gar nicht erhöht.

Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern ist die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten durch Erweiterungen und Aufstockungen realistisch.

Auch die Vereinfachungen in der Anwendung und damit die geplanten Streichungen von Bauvorschriften sind interessant. Sie geben den Eigentümerschaften wieder mehr Möglichkeiten in der Gestaltung und auch in der Verantwortung gegenüber den Bewohnenden der Gebäude. Ob die Politik diese Vereinfachungen tatsächlich billigen wird, obschon sie sie immer fordert, bleibt abzuwarten.

Maja Saputelli, Rechtsanwältin, Zürich

¹ Siehe auch: PBG aktuell 2/2022, S. 41 ff.

² Baudirektion Kanton Zürich, Vorentwurf mit erläuterndem Bericht, 7. August 2025, S. 2.

³ Synopse ABV, Erleichtertes Bauen im Bestand mit Erläuterungen, § 21 E-ABV.

⁴ Baudirektion Kanton Zürich, Vorentwurf mit erläuterndem Bericht, 7. August 2025, S. 3.

⁵ Baudirektion Kanton Zürich, Vorentwurf mit erläuterndem Bericht, 7. August 2025, S. 3.

⁶ Synopse PBG, Erleichtertes Bauen im Bestand mit Erläuterungen, § 220a E-PBG Variante 2.

⁷ Synopse PBG, Erleichtertes Bauen im Bestand mit Erläuterungen, § 357 Abs. 1ter E-PBG.

⁸ Synopse PBG, Erleichtertes Bauen im Bestand mit Erläuterungen, §§ 290 Abs. 1 und 2, 291, 305 und 306 E-PBG.

⁹ Synopse PBG, Erleichtertes Bauen im Bestand mit Erläuterungen, § 239 Abs. 1 E-PBG.

¹⁰ Synopse PBG, Erleichtertes Bauen im Bestand mit Erläuterungen, § 304 E-PBG.

¹¹ Synopse PBG, Erleichtertes Bauen im Bestand mit Erläuterungen, § 39 E-BBV I.

¹² Synopse PBG, Erleichtertes Bauen im Bestand mit Erläuterungen, § 78a E-PBG.