

Geltendes Recht	Vorentwurf	Erläuterungen
Planungs- und Baugesetz (PBG) (vom 7. September 1975)	Planungs- und Baugesetz (PBG) (Änderungen vom ...; erleichtertes Bauen im Bestand)	
	(Änderung vom ...; erleichtertes Bauen im Bestand)	
	<i>Der Kantonsrat,</i>	
	nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom ... vom ... ,	
	<i>beschliesst:</i>	
	I. Das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 wird wie folgt geändert:	
<i>Zweck</i>	<i>Zweck</i>	
§ 1. ¹ Dieses Gesetz legt Ziele und Zweck der Raumplanung fest und gewährt die Planungsmittel für die Aufteilung des Bodens in verschiedene Nutzungsbereiche, für deren Einteilung, Erschliessung und Ausstattung sowie für die Ausübung der zulässigen Bodennutzung.	§ 1. ¹ Dieses Gesetz legt Ziele und Zweck der Raumplanung fest und gewährt die Planungsmittel für die Aufteilung des Bodens in verschiedene Nutzungsbereiche, für deren Einteilung, Erschliessung und Ausstattung sowie für die Ausübung der zulässigen Bodennutzung <u>unter Schonung der Ressourcen</u> .	Das PBG schafft die Voraussetzungen, um die im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) definierten Ziele der Raumplanung zu erreichen. Neu wird im Zweckartikel ausdrücklich erwähnt, dass die Ressourcen geschont werden sollen. Mit diesem Zusatz soll dem sorgfältigen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen auch im PBG mehr Gewicht verliehen werden. Mittels eines schonenden Umgangs mit den Ressourcen kann das Abfallaufkommen reduziert und die CO2-Emissionen reduziert werden.

Geltendes Recht	Vorentwurf	Erläuterungen
	^{1bis} Bei der Innenentwicklung ist dem Erhalt des baulichen Bestands besondere Beachtung zu geben.	Mit einem neuen Absatz soll das wesentliche öffentliche Interesse am Bauen im Bestand verankert werden. Damit kann dem Erhalt von Bausubstanz im Rahmen von Interessensabwägungen verstärkt Gewicht beigemessen werden.
² Es regelt die Zuständigkeit und das Verfahren im Bereich der Raumplanung sowie das öffentliche Baurecht	Abs. 2 unverändert	
<i>Gestaltungsgrundsätze</i>	<i>Gestaltungsgrundsätze</i>	
§ 18. ¹ Die Richtplanung soll die räumlichen Voraussetzungen für die Entfaltung des Menschen und für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen schaffen oder sichern sowie der Bevölkerung der verschiedenen Kantonsteile in der Gesamtwirkung räumlich möglichst gleichwertige Lebensbedingungen gewähren.	§ 18. ¹ Die Richtplanung soll die räumlichen Voraussetzungen für die Entfaltung des Menschen und für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen schaffen oder sichern, <u>die Ressourcen schonen</u> sowie der Bevölkerung der verschiedenen Kantonsteile in der Gesamtwirkung räumlich möglichst gleichwertige Lebensbedingungen gewähren.	Der Bau und der Betrieb von Gebäuden und Infrastrukturen sind verantwortlich für rund 50 Prozent des Rohstoffbedarfs, einen Drittel der CO ₂ -Emissionen und über 80 Prozent des Abfallaufkommens in der Schweiz. Die Zürcher Stimmberechtigten nahmen im Herbst 2022 mit grosser Mehrheit den kantonalen Verfassungsartikel 106a «Stoffkreisläufe» an. Der Regierungsrat hat im März 2024 die entsprechende Umsetzungsstrategie zur Kreislaufwirtschaft im Kanton Zürich verabschiedet. Mit dem Zusatz «die Ressourcen schonen» soll dem sorgfältigen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen mehr Gewicht verliehen werden. Zur Erreichung der Klimaziele ist ein schonender Umgang der Ressourcen bereits bei der Richtplanung verstärkt zu berücksichtigen.
² Insbesondere ist anzustreben, dass	Abs. 2 unverändert	
a. die natürlichen Grundlagen des menschlichen Lebens, wie Boden, Wasser, Luft und Energie, sparsam beansprucht und vor Beeinträchtigungen geschützt werden,		

Geltendes Recht	Vorentwurf	Erläuterungen
b. die überbaubaren Gebiete haushälterisch, ökologisch und ökonomisch ausgewogen genutzt werden,		
c. die Qualität der Siedlungen verbessert wird,		
d. neben den Städten Zürich und Winterthur weitere gut erschlossene und mit übergeordneten öffentlichen und privaten Diensten ausgestattete Schwerpunkte der Besiedlung entstehen können,		
e. die Siedlungsgebiete gegen nachteilige Umwelteinflüsse abgeschirmt, vorhandene Belastungen abgebaut und eine soziale Durchmischung ermöglicht werden,		
f. die Siedlungsgebiete mit genügend erreichbaren öffentlichen und privaten Diensten für Versorgung, Fürsorge, Kultur, Bildung und Naherholung ausgestattet werden können,		
g. die für eine ausgewogene wirtschaftliche und siedlungspolitische Entwicklung des Kantons erforderlichen Flächen für Wohnen und Arbeiten sichergestellt werden,		
h. der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben,		
i. See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden,		
k. vielfältige, unter sich zusammenhängende Lebensräume erhalten und geschaffen werden,		

Geltendes Recht	Vorentwurf	Erläuterungen
l. schutzwürdige Landschaften sowie andere Objekte des Natur- und Heimatschutzes vor Zerstörung oder Beeinträchtigung bewahrt werden,		
m. die für die Erholung der Bevölkerung nötigen Gebiete dauernd zur Verfügung stehen,		
n. die Siedlungsgebiete durch leistungsfähige öffentliche Verkehrsmittel und Strassen erschlossen werden.		
o. der Ausstoss von Treibhausgasen vermieden wird und die nachteiligen Folgen der Klimaerwärmung möglichst gering sind.		
<i>J. Erneuerbare Energien</i>		
§ 78a. ¹ Die Bau- und Zonenordnung kann für im Zonenplan bezeichnete Gebiete Anordnungen zur Nutzung erneuerbarer Energien treffen.	§ 78 a. wird aufgehoben.	Durch die neue Bestimmung zum Heizungsersatz im Energiegesetz (Art. 11 Energiegesetz, LS 730.1) wird Art. 78 a PBG obsolet. Die Bestimmung fand ferner in der Praxis kaum Anwendung.
² Energiegewinne gestützt auf die Umsetzung von Anordnungen gemäss Abs. 1 werden für die Einhaltung der kantonalen Bestimmungen bezüglich der Verminderung des Verbrauchs an nichterneuerbaren Energien nicht berücksichtigt.		
	<i>C^{bis} Bauvorschriften für Bestandsbauten innerhalb der Bauzone</i>	<i>Für den neuen § 220a E-PBG werden nachfolgend 2 Varianten vorgeschlagen.</i>
	Variante 1	

Geltendes Recht	Vorentwurf	Erläuterungen
	<p>§ 220 a. ¹ Unter Wahrung der zulässigen Ausnützung darf für die Erweiterung von bestehenden Bauten von folgenden Vorschriften abgewichen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Grenz- und Gebäudeabstand, b. Anzahl Geschosse, c. Fassadenhöhe, d. Fassadenlänge, e. Mehrhöhenzuschlag, f. Anzahl Fahrzeugabstellplätze. 	<p>Variante 1: Ein Grossteil der Baugrundstücke ist überbaut. Um das vollständige Potential eines Grundstücks auszuschöpfen, werden oftmals Ersatzneubauten erstellt, da sich mit Erhalt des Bestands die geltende Ausnützung nicht erreichen lässt oder kein Platz für zusätzliche Abstellplätze bereitgestellt werden kann.</p> <p>Mit § 220a PBG sollen Erleichterungen für das Bauen im Bestand ausdrücklich verankert werden. Für die Erweiterung von bestehenden Bauten (z.B. Aufstockung, Dachstockausbau, Anbau) darf von den in Abs. 1 aufgelisteten Baubegrenzungsnormen (lit. a – e) und von den Anzahl Fahrzeugabstellplätzen (lit. f) gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) abgewichen werden. Das Mass der Abweichung ergibt sich aus der zulässigen Ausnützung und den im neuen § 20a der besonderen Bauverordnung II (BBV II) definierten Massen (vgl. beispielhafte Graphiken im Bericht). Mit dieser Vorgabe gelten in allen Gemeinden die gleichen Voraussetzungen hinsichtlich des zulässigen Masses der Abweichung.</p> <p>So kann künftig beispielsweise ein bestehender Dachstock zu einer zusätzlichen Wohnung ausgebaut werden, obwohl die zulässige Anzahl Geschosse bereits ausgeschöpft ist. Ebenfalls wäre es möglich ein bestehendes Gebäude mit einem Anbau zu ergänzen, auch wenn die Fassadenlänge oder der Grenzabstand überschritten wird.</p> <p>Damit werden die öffentlichen Interessen an der Innenentwicklung und Verdichtung, dem Bau von zusätzlichen Wohneinheiten für die wachsende Bevölkerung sowie der Einsparung von Treibhausgasemissionen zwecks Erreichung und Umsetzung der Klimaziele unterstützt.</p>

Geltendes Recht	Vorentwurf	Erläuterungen
		Hinweis: Ebenfalls können die lichte Höhe oder die Mindestgrösse für «zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen» bei Bestandsbauten hinderlich sein. Vgl. hierzu die Änderungen in §§ 301 und 303 E-PBG.
	² Von Vorschriften darf abgewichen werden, wenn dadurch zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.	Bei Wohnbauten muss mit der Erweiterung zudem eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen werden.
	³ Die Verordnung definiert das zulässige Ausmass der Abweichung.	vgl. Begründung zu Abs. 1
	Variante 2	
	§ 220 a. ¹ Unter Wahrung der zulässigen Ausnützung darf für die Erweiterung von bestehenden Bauten von folgenden Vorschriften abgewichen werden: a. Grenz- und Gebäudeabstand b. Anzahl Geschossen, c. Fassadenhöhe, d. Fassadenlänge, e. Mehrhöhenzuschlag, f. Anzahl Fahrzeugabstellplätze.	Variante 2: Es gelten die Erläuterungen zu Variante 1 Abs. 1 und 2. Im Unterschied zur Variante 1 wird das zulässige Ausmass der Abweichung nicht näher geregelt, sondern lediglich durch die von den Gemeinden festgelegte Ausnützung beschränkt. Wird die zulässige Ausnützung nicht mittels Nutzungsziffer bestimmt, sondern mittels Regelung der Geschosszahl, Fassadenhöhe, Bauweise und Abstandsvorschriften, muss die zulässige Abweichung grundstücksbezogen bzw. einzelfallweise berechnet werden. Damit entsteht einerseits mehr Spielraum für einzelfallgerechte Lösungen. Wenn das Mass der Abweichung nicht abschliessend festgelegt ist, kann sich andererseits jedoch die Rechtsunsicherheit sowie der Aufwand deutlich erhöhen.
	² Von Vorschriften darf abgewichen werden, wenn dadurch zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.	Bei Wohnbauten muss mit der Erweiterung zudem eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen werden.
C. Sonstige Beschaffenheit	C. Sonstige Beschaffenheit	

Geltendes Recht	Vorentwurf	Erläuterungen
<p>§ 239. ¹ Bauten und Anlagen müssen nach Fundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden.</p>	<p>§ 239. ¹ Bauten und Anlagen müssen nach Fundation, Konstruktion und Material <u>in Bezug auf ihre Sicherheit</u> den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden.</p>	<p>Die anerkannten Regeln der Baukunde sind grundsätzlich in privaten Normierungen statuiert. Diese enthalten neben Sicherheitsnormen (wie etwa statische Anforderungen) auch Normen für den Komfort. Eine Differenzierung der Regeln der Baukunde zwischen zwingend einzuhaltenden Regelungen (Sicherheitsaspekt) und nicht zwingend einzuhaltenden Regelungen (Komfort) findet sich jedoch in der Regel weder in der Normierung selbst noch in der Rechtsprechung. Die Einhaltung von Komfortnormen, wie beispielsweise Trittschall, soll in der Verantwortung der Eigentümer und Eigentümerinnen liegen und nicht gesetzlich vorgeschrieben werden. Dadurch besteht mehr Flexibilität für die Erweiterung des Bestandes.</p> <p>Mit der Präzisierung bzw. dem Einschub «in Bezug auf ihre Sicherheit» soll klargestellt werden, dass sich die gesetzliche Vorgabe auf die Sicherheitsaspekte beschränkt und nicht auch auf die Bereiche des «Komforts» ausgedehnt wird. Es liegt in der Zuständigkeit der Normenverbände, Abweichungsmöglichkeiten in ihren Normenwerken festzulegen. Entsprechende Arbeiten hat der SIA bereits aufgenommen.</p>
<p>² Die verwendeten Materialien dürfen zu keinen gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen und müssen einwandfrei entsorgt werden können. Beim Abbruch von Bauten und Anlagen sind die Materialien im Hinblick auf eine einwandfreie Entsorgung zweckmässig zu trennen.</p>	<p>Abs. 2 unverändert</p>	
<p>³ Bei Neubauten ist bei der Gestaltung von Fassaden sowie Glas- und Fensterflächen gebührend Rücksicht auf den Vogelschutz zu nehmen.</p>		<p>§ 239 Abs. 3 wurde durch Parlamentarische Initiative KR-Nr. 229/2020 am 27. Januar 2025 eingefügt. Die Inkraftsetzung durch den Regierungsrat ist noch ausstehend.</p>
<p>⁴ Bauten müssen nach aussen wie im Innern den Geboten der Wohn- und Arbeitshygiene sowie des</p>	<p>³ Bauten müssen nach aussen wie im Innern den Geboten der Wohn- und Arbeitshygiene sowie des</p>	<p>Mit dem Zusatz «sie sind ressourcenschonend zu erstellen» soll dem sorgfältigen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen mehr Gewicht</p>

Geltendes Recht	Vorentwurf	Erläuterungen
Brandschutzes genügen. Im Hinblick auf einen möglichst geringen Energieverbrauch sind Bauten und Anlagen ausreichend zu isolieren sowie Ausstattungen und Ausrüstungen fachgerecht zu erstellen und zu betreiben.	Brandschutzes genügen. <u>Sie sind ressourcenschonend zu erstellen.</u> Im Hinblick auf einen möglichst geringen Energieverbrauch sind Bauten und Anlagen ausreichend zu isolieren sowie Ausstattungen und Ausrüstungen fachgerecht zu erstellen und zu betreiben.	verliehen werden. Damit soll das Thema «Stoffkreisläufe» (vgl. hierzu Erläuterungen zu § 18 PBG) bereits bei der Entstehung der Baute ein Gewicht verliehen werden. Werden Bauten bereits bei ihrer Ersterstellung so gebaut und geplant, dass z.B. Bauteile wiederverwendet werden können und möglichst wenig Ressourcen benötigt werden, kann dies einen erheblichen Beitrag zur Minimierung der CO2-Emissionen und des Abfallaufkommens in der Schweiz leisten.
<i>Aussenwärmedämmung</i>	<i>Aussenwärmedämmung</i>	
§ 253 a. ¹ An bestehenden Gebäuden dürfen Aussenwärmedämmungen bis zu 35 cm Dicke unbesehen rechtlicher Abstandsvorschriften, Längenmasse und Höhenmasse angebracht werden. Entgegenstehende überwiegende öffentliche Interessen bleiben vorbehalten.	§ 253 a. ¹ An bestehenden Gebäuden dürfen Aussenwärmedämmungen bis zu 35 cm Dicke unbesehen rechtlicher Abstandsvorschriften, Längenmasse und Höhenmasse angebracht werden. <u>Dies gilt auch für deren Anbauten, Aufstockungen oder Erweiterungen.</u> Entgegenstehende überwiegende öffentliche Interessen bleiben vorbehalten.	Nach geltendem Recht gilt die Privilegierung für die Aussenwärmedämmung nicht für Anbauten, Aufstockungen oder anderen Erweiterungsbauten. Bei einer Aufstockung darf heute die Isolation nur bei den bestehenden Geschossen über den Grenzabstand hinausragen, nicht jedoch bei den neu aufgestockten Geschossen. Dies behindert das Weiterbauen am Bestand. Die Privilegierung soll dementsprechend auf Anbauten, Aufstockungen oder anderen Erweiterungsbauten ausgedehnt werden.
² Bei der Berechnung der Baumassen-, Überbauungs- und Grünflächenziffer ist eine nachträglich angebrachte Aussenwärmedämmung unbeachtlich.	Abs. 2 und 3 unverändert	
³ Soweit mit einer nachträglich angebrachten Aussenwärmedämmung die Abstandsvorschriften unterschritten worden sind, wird dies bei der rechtlichen Beurteilung einer Baute oder Anlage auf dem Nachbargrundstück nicht berücksichtigt.		
<i>II. Abweichungen</i>	<i>II. Abweichungen</i>	

Geltendes Recht	Vorentwurf	Erläuterungen
§ 280. ¹ Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.	Abs. 1 und 2 unverändert	
² Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.		
³ Die Fassadenhöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien ergibt sich aus deren um einen Neuntel vergrösserten Abstand und kann um das Mass einer allfälligen Gebäuderückversetzung erhöht werden. Sie gilt bis auf eine Tiefe von 15 m. Im Bereich unterschiedlicher Baulinienabstände ist bis auf eine Tiefe von 15 m der grössere Abstand massgebend.	Abs. 3 wird aufgehoben.	Zugunsten der Innenentwicklung soll auf die Berechnung der zulässigen Fassadenhöhe über Verkehrsbaulinien verzichtet werden. Es gilt die in der Bau- und Zonenordnung festgelegte Höhe auch im Bereich von mit Verkehrsbaulinien gesichertem Strassenraum.
⁴ Wird die Konstruktionsstärke der Wärmedämmung grösser als 20 cm, so darf die zulässige Fassadenhöhe im entsprechenden Umfang, jedoch höchstens um 25 cm, überschritten werden.	Abs. 4 unverändert	
<i>C. Brandmauern</i>	<i>C. Brandmauern</i>	
<i>1. Baupflicht</i>	<i>1. Baupflicht</i>	
§ 290. ¹ Werden Gebäude aneinandergelagert oder wird ein Gebäude an die Grenze gestellt, so ist eine Brandmauer zu errichten.	Abs. 1 und 2 werden aufgehoben.	Die Anforderungen aus brandschutztechnischer Sicht ergeben sich aus der BSV 2015 und der Brandschutzrichtlinie «Flucht- und Rettungswege» (BSR 16-15). Abs. 1 und Abs. 2 von § 290 PBG entsprechen nicht mehr den neusten Brandschutzvorschriften und sollen deshalb gestrichen werden.
² Wo ein wirksamer Brandschutz es erfordert, sind Zwischenbrandmauern zu erstellen.		

Geltendes Recht	Vorentwurf	Erläuterungen
<p>³ Öffnungen in Brandmauern oder deren Weglassung in einzelnen Geschossen sind zulässig, wenn die Nutzungsart oder andere Verhältnisse es rechtfertigen und ein genügender Brandschutz gewährleistet bleibt.</p>	<p>Abs. 3 unverändert</p>	
<p>2. Nachbarliche Verträge</p>	<p>2. Nachbarliche Verträge</p>	
<p>§ 291. ¹ Kommt zwischen Nachbarn kein privatrechtlicher Vertrag über die Erstellung einer gemeinsamen Brandmauer zustande, hat jeder auf eigenem Grund eine hinreichende Brandmauer zu errichten.</p>	<p>§ 291 wird aufgehoben.</p>	<p>Die Anforderungen aus brandschutztechnischer Sicht ergeben sich aus der BSV 2015 und der Brandschutzrichtlinie «Flucht- und Rettungswege» (BSR 16-15). Abs. 1 und Abs. 2 von § 290 PBG entsprechen nicht mehr den neusten Brandschutzvorschriften und sollen deshalb gestrichen werden.</p>
<p>² Über eine gemeinsame Brandmauer darf mangels entgegenstehender privatrechtlicher Regelung jeder Beteiligte nach den anerkannten Regeln der Baukunde verfügen, insbesondere sie unterfangen, erhöhen, vertiefen oder verlängern, wenn dadurch die Zweckbestimmung der Mauer, Gebäude zu scheiden und zu sichern, nicht beeinträchtigt wird. Für das Verfahren gelten die Bestimmungen über die Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken.</p>		
<p>Besonnung</p>		
<p>§ 301. ¹ Wohnräume von Mehrzimmerwohnungen dürfen gesamthaft mit den gesetzlich nötigen Fenstern nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein.</p>	<p>§ 301. wird aufgehoben.</p>	<p>Die Bestimmungen unter dem Titel «Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume» (§ 299 ff. PBG) sind wohngygienisch motiviert. Mit der Klimaerwärmung kann diese Vorschrift überdenkt werden. Eine Ausrichtung nach dem Sektor Nordost/Nordwest kann im Sommer die Räume kühl halten. Die Streichung führt zu einer Flexibilisierung der Grundrissanordnung. Dies kann z.B. auch hilfreich sein, wenn Lärmschutzvorschriften eingehalten werden müssen.</p>

Geltendes Recht	Vorentwurf	Erläuterungen
<p>² Abweichungen sind zulässig in Kern- und Zentrumszonen oder in Hotels sowie bei besonderen Verhältnissen, insbesondere zum Schutz vor übermässigen Einwirkungen öffentlicher Bauten und Anlagen.</p>		
<p><i>Mindestfläche</i></p>	<p><i>Mindestfläche</i></p>	<p><i>Für den Umgang mit § 303 (Mindestflächen) werden nachfolgend 2 Varianten vorgeschlagen.</i></p>
	<p>Variante 1</p>	
<p>§ 303. ¹ Die Mindestfläche von Räumen, ausser solchen in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten, beträgt 10 m².</p>	<p>§ 303. wird aufgehoben.</p>	<p>Variante 1: Mit der Streichung wird die Parlamentarische Initiative KR 232/2023 «Unnötige Vorschriften im PBG abschaffen» umgesetzt. Verschiedene andere Kantone sehen ebenfalls keine Mindestflächen vor. Mit der Aufhebung der Mindestfläche ist im Einzelfall zu prüfen, ob die für den Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume (Wohnräume, Schlafzimmer usw.) aus wohngyienischer Sicht ausreichend gross dimensioniert sind. Gleichzeitig führt die Streichung zu einer Flexibilisierung bei der Grundrissanordnung.</p>
<p>² Für Küchen kann der Regierungsrat besondere Bestimmungen erlassen.</p>		
	<p>Variante 2</p>	
<p>§ 303. ¹ Die Mindestfläche von Räumen, ausser solchen in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten, beträgt 10 m².</p>	<p>Abs. 1 unverändert.</p>	<p>Variante 2: Im Unterschied zu Variante 1 sieht Variante 2 vor, dass die Mindestfläche von 10 m² für Räume, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, beibehalten wird. Mit der fixen Vorgabe wird ausdrücklich geregelt, welche Mindestraumgrösse aus wohngyienischer Sicht als ausreichend erachtet wird.</p>
<p>² Für Küchen kann der Regierungsrat besondere Bestimmungen erlassen.</p>	<p>Abs. 2 wird aufgehoben</p>	<p>Die Mindestfläche ist lediglich ein Aspekt für eine gut funktionierende Küche. Relevanter sind feuerpolizeiliche Schutzmassnahmen, eine gute</p>

Geltendes Recht	Vorentwurf	Erläuterungen
		Raumbelüftung und sonstige Hygienevorschriften. Die in der Verordnung geregelten Küchenvorschriften in Bezug auf Mindestfläche von Räumen soll deshalb gestrichen werden, damit eine gut ausgewogene Lösung unter Berücksichtigung aller Aspekte gefunden werden kann.

Lichte Höhe

Lichte Höhe

Für den Umgang mit § 304 (lichte Höhe) werden nachfolgend 2 Varianten vorgeschlagen.

	Variante 1	
§ 304. ¹ Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.	§ 304. wird aufgehoben.	Variante 1: Mit der Streichung wird die Parlamentarische Initiative KR-Nr. 232/2023 «Unnötige Vorschriften im PBG abschaffen» umgesetzt. Fixe Mindesthöhen können das Bauen im Bestand erschweren oder sogar verunmöglichen. Insbesondere ältere Bauten haben oftmals weniger hohe Räume und können heute nur unter den Voraussetzungen des geltenden § 357 PBG erweitert werden. Im Weiteren kann beispielsweise bei der Umnutzung einer Gewerbebaute zu Wohnraum aufgrund des Schallschutzes eine Verstärkung der Decke notwendig sein. Dies kann zur Folge haben, dass die lichte Höhe von 2,4 m im Bestand nicht mehr eingehalten werden kann. Die strengen Voraussetzungen einer Ausnahmegewilligung (vgl. § 220 PBG) sind regelmässig nicht erfüllt und die Umnutzung damit nicht möglich. Aus diesem Grund wird in Variante 1 die lichte Höhe generell aufgehoben. Mit der Aufhebung der lichten Höhe ist im Einzelfall zu prüfen, ob die für den Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume (Wohnräume, Schlafzimmer usw.) aus wohngyienischer Sicht ausreichend hoch dimensioniert sind. Gleichzeitig führt die Streichung zu einer Flexibilisierung.
² Die lichte Höhe von Räumen beträgt mindestens 2,4 m; in Kernzonen gilt eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m.		
³ In Dachräumen muss die lichte Höhe gemäss Abs. 2 wenigstens über der halben Bodenfläche vorhanden sein.		
	Variante 2	

§ 304. ¹ Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.	§ 304. Abs. 1 unverändert.	Variante 2: Im Unterschied zu Variante 1 sieht Variante 2 vor, dass die lichte Höhe für Räume, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, für Neubauten beibehalten wird. Mit der fixen Vorgabe wird ausdrücklich geregelt, welche Mindestraumhöhe aus wohngygienischer Sicht als ausreichend erachtet wird. Für bestehende Bauten wird die lichte Höhe – analog Variante 1 – aufgehoben, um so das Bauen im Bestand zu erleichtern.
² Die lichte Höhe von Räumen beträgt mindestens 2,4 m; in Kernzonen gilt eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m.	² Die lichte Höhe von Räumen in Vollgeschossen beträgt für Neubauten mindestens 2,3 m.	Um die Erstellung von Neubauten zu vereinfachen und konstruktiven Lösungen zugänglich zu machen, wird die lichte Höhe für Neubauten generell auf 2,3 Meter herabgesetzt werden. Eine Differenzierung zwischen Kernzonen und anderen Bauzonen erübrigt sich.
³ In Dachräumen muss die lichte Höhe gemäss Abs. 2 wenigstens über der halben Bodenfläche vorhanden sein.	§ 304. Abs. 3 wird aufgehoben	
<i>Innere Erschliessungen</i>		
§ 305. ¹ Die Haustüren erfordern ein Lichtmass von 1 m, Treppen und Gänge, welche zu dauernd genutzten Räumen führen, ein solches von 1,2 m; in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten sowie Treppen im Wohnungsinnern genügen 0,9 m.	§ 305. wird aufgehoben.	Die Anforderungen aus brandschutztechnischer Sicht ergeben sich aus Art. 35 BSV 2015 und der Brandschutzrichtlinie «Flucht- und Rettungswege» (BSR 16-15).
² Jedes Gebäude muss über Fluchtwege (Korridore, Treppenhäuser, Ausgänge) verfügen, die im Brandfall auf dem kürzesten Wege leicht und sicher ins Freie führen. Anzahl und Anordnung der Fluchtwege richten sich insbesondere nach Zweckbestimmung, Ausdehnung, Geschosszahl und Konstruktion des Gebäudes sowie nach der Lage der Räume, die für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.		
<i>Küchen</i>		

§ 306. Die Küchen dürfen ohne Abtrennung mit Wohnräumen verbunden sein, wenn sie den Erfordernissen eines wirksamen Brandschutzes entsprechen und mit einwandfreien Lüftungsanlagen ausgerüstet sind.	§ 306. wird aufgehoben.	Gewerbliche Küchen sind in Ziff. 4.4 und Kochherde in Ziff. 4.5 der Brandschutzrichtlinie «Wärmetechnische Anlagen» geregelt. Es braucht dementsprechend keine weitere Regelung im PBG.
<i>Voraussetzung; Delegation</i>		
§ 325. Die Energetische Sanierungen der Gebäudehülle werden im Anzeigeverfahren beurteilt.	§ 325. wird aufgehoben.	Die Regelung des Anzeigeverfahrens erfolgt in §§ 13 und 14 der Bauverfahrensverordnung (BVV). Die Regelung der energetischen Gebäudehüllensanierung wird daher in die BVV verschoben.
<i>D. Änderungen an vorschriftswidrigen Bauen und Anlagen</i>	<i>D. Änderungen an vorschriftswidrigen Bauen und Anlagen</i>	
<i>I. Auf Veranlassung des Eigentümers</i>	<i>I. Auf Veranlassung des Eigentümers</i>	
§ 357. ¹ Bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, dürfen umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weitere gehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen vorbehalten.	§ 357. ¹ Bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, dürfen umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.	Da in verschiedenen Bereichen in der Vergangenheit neue Normierungen oder gesetzliche Regelungen erlassen wurde, sind ältere Bestandsbauten oftmals vorschriftswidrig. Nach § 357 PBG sollen auch solche vorschriftswidrigen Bestandsbauten ebenfalls erweitert werden können, ohne dass der Bestand die neuen Vorschriften einhalten muss.
	^{1bis} Neue oder weiter gehende Abweichungen von Vorschriften sind nach Massgabe von § 220a zulässig. Darüber hinaus bleiben die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen vorbehalten.	Mit dem neuen Abs. ^{1bis} soll ermöglicht werden, dass der neue § 220a auch auf baurechtswidrige Bauten angewendet werden kann. Eine Baute, die ursprünglich rechtmässig erstellt wurde, aufgrund einer Gesetzesänderung jedoch baurechtswidrig wurde, soll ebenfalls unter den Voraussetzungen von § 220a E-PBG erweitert werden können. So soll beispielsweise bei einer Wohnbaute, auf deren Grundstück Ausnützungsreserven vorhanden sind, die jedoch den Grenzabstand minimal überschreitet, eine Abweichung von der zulässigen Geschosshöhe für den Dachstockausbau in Anwendung von § 220a E-PBG zulässig sein.

	<p>^{1ter} Soweit die tragenden Wände erhalten bleiben, gilt ein Bauvorhaben nicht als neubauähnliche Umgestaltung.</p>	<p>Im neuen Abs. 1^{ter} erfolgt eine Klärung des Begriffs der «neubauähnlichen Umgestaltung». Die Rechtsprechung verlangt heute, dass bauliche Änderungen nicht auf den weitgehenden Ersatz der bisherigen Bausubstanz hinauslaufen dürfen. Eine neubauähnliche Umgestaltung liegt insbesondere dann vor, wenn die Berufung auf die erweiterte Besitzstandsgarantie insbesondere darauf abzielt, die Anwendung der für einen Neubau geltenden Bestimmungen zu verhindern. Tragende Wände, Decken und Ähnliches sind jene Elemente von Bauten, die am meisten Treibhausgase verursachen und den Hauptbestandteil von bestehenden Bauten ausmachen. Solange die tragenden Wände erhalten bleiben, soll keine neubauähnliche Umgestaltung vorliegen. Die ausdrückliche Aufnahme im Gesetz soll Rechtssicherheit und Klarheit für die Bauherrschaft schaffen. Damit kann das Bauen im Bestand im Interesse der Verdichtung, im Interesse von mehr Wohnraum und der Einsparung von Treibhausgasen gefördert werden. Durch die Anpassung entsteht zudem mehr Rechtssicherheit, was zu einer Reduktion von unnötigen und zeitaufwändigen Rechtsmittelverfahren führt.</p>
2 ...		
3 ...		
<p>⁴ Die baurechtliche Bewilligung kann verlangen, dass Verbesserungen gegenüber dem bestehenden Zustand vorgenommen werden, die im öffentlichen Interesse liegen und nach den Umständen zumutbar sind.</p>	<p>Abs. 4 und 5 unverändert.</p>	
<p>⁵ Bauvorschriften, die eine zweckmässige Anpassung bestehender Bauten und Anlagen an Vorschriften im überwiegenden öffentlichen Interesse nicht zulassen, können durch Verordnung entsprechend gemildert werden. Nachbarn dürfen nicht unzumutbar benachteiligt werden. Solange keine Verordnung</p>		

darüber besteht, sind Anpassungen im Einzelfall zulässig.		
Übergangsbestimmung	Übergangsbestimmung G vom 1. September 1991 (OS 51, 817) wird aufgehoben.	Diese Übergangsbestimmungen wurden alle bereits vollzogen. Sie können dementsprechend gestrichen werden.
G vom 1. September 1991 (OS 51, 817)		
Art. III		
¹ Dieses Gesetz untersteht der Volksabstimmung. Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens. Er ist befugt, das Gesetz stufenweise in Kraft zu setzen.		
² Innert drei Jahren ab Inkrafttreten der Gesetzesänderung sind der kantonale Richtplan und die regionalen Richtpläne hinsichtlich der geänderten Bestimmungen (§§ 18–30) zu überprüfen und soweit nötig anzupassen.		
³ Bis zur nächsten Revision der Bau- und Zonenordnung, längstens auf eine Dauer von fünf Jahren ab Inkrafttreten, bleiben unter Vorbehalt von Abs. 4 nachstehend die bisherigen Bestimmungen über die Berechnung der Ausnutzungsziffer (§ 255), die Abstände von Strassen (§ 265), die besonderen Gebäude (§§ 273 und 288) und die erlaubte geschlossene Bauweise (§ 286) anwendbar. In begründeten Ausnahmefällen kann der Regierungsrat diese Frist angemessen erstrecken.		
⁴ § 255 ist beim Ausbau bestehender Dach- und Untergeschosse in vor der Volksabstimmung über diese Gesetzesänderung erstellten Gebäuden und		

allgemein hinsichtlich der Nichtanrechnung der Aussenwandquerschnitte sofort anwendbar.		
	II. Diese Gesetzesänderung untersteht dem fakultativen Referendum.	