

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 20. August 2025

827. Änderung des Planungs- und Baugesetzes, erleichtertes Bauen im Bestand (Vernehmlassung, Ermächtigung)

A. Ausgangslage und Auftrag

Aus ökologischen, finanziellen, baukulturellen und sozialen Gründen wäre es oft besser, bestehende Bauten zu erweitern, statt Ersatzneubauten zu erstellen. Der baulichen Weiterentwicklung von Bestandesbauten stehen jedoch zahlreiche rechtliche Hürden und Risiken entgegen. Bauwillige entscheiden sich deshalb oft für einen Abriss und Ersatzneubau, selbst wenn sie einer Bestandserweiterung grundsätzlich positiv gegenüberstehen. Der Bau und Betrieb von Gebäuden und Infrastrukturen ist verantwortlich für rund 50% des Rohstoffbedarfs, einen Drittel der CO₂-Emissionen und über 80% des Abfallaufkommens in der Schweiz. Mit einer rechtlichen Flexibilisierung und Vereinfachung der Weiterentwicklung von Bestandesbauten sollen die Einsparung von grauer Energie, eine gute Siedlungsqualität und der Erhalt der Identität von Siedlungen stärker gewichtet werden.

Für die Erweiterung oder den Umbau von Bestandesbauten bestehen im Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) keine besonderen Regelungen. Bei Erweiterungen von Bestandesbauten im Rahmen der geltenden Ausnützung können Bestimmungen der Grundordnung oder bautechnische Normen häufig nicht vollständig eingehalten werden. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG ist meist nicht zulässig. Entsprechend zielen die Änderungen des PBG darauf ab, dass von bestimmten Normen der Grundordnung einfacher abgewichen werden kann. Zusätzlich sollen ausgewählte Bestimmungen im PBG sowie auf Verordnungsstufe vereinfacht und Hindernisse beim Bauen im Bestand abgebaut werden. Auf diese Weise soll das Bauen im Bestand erleichtert werden.

B. Grundzüge der geplanten Änderung

Verschiedene Bauvorschriften im PBG und in den kommunalen Bau- und Zonenordnungen (BZO) wie beispielsweise zulässige Fassadenhöhen, Abstände, Mindestflächen für Räume usw. wirken sich hindernd auf die Erweiterung oder den Umbau von Bestandesbauten aus. Zurzeit besteht lediglich mit der Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG die

Möglichkeit, einzelfallweise von bestimmten Bauvorschriften abzuweichen. Zweckmässige Erweiterungen von Bestandesbauten sind deshalb häufig nicht möglich. Bauwillige versuchen zudem Projekte, die Ausnahmegenehmigungen erfordern, zu vermeiden. Zu hoch wird das Rekursrisiko mit entsprechenden Kostenfolgen eingeschätzt. Es soll deshalb eine neue Bestimmung geschaffen werden, die weitergehende Erleichterungen für Bestandesbauten vorsieht. Die Grundeigentümerschaften haben für die Erweiterung von Bestandesbauten einen Anspruch auf Abweichung von bestimmten Regelungen, sofern damit neuer Wohnraum geschaffen wird.

In der Vorlage sollen zudem nicht mehr zeitgemässe Vorschriften aufgehoben werden. Dies soll unter anderem dazu beitragen, dass im Bestand mehr Wohnraum zur Verfügung gestellt und die Innenentwicklung gefördert werden kann. Gleichzeitig werden mit der Vorlage verschiedene Anliegen und politische Vorstösse zur Vereinfachung und zum Abbau regulatorischer Hürden umgesetzt.

C. Ermächtigung

Die Baudirektion ist zu ermächtigen, ein Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf für die Änderung des PBG und der dazugehörigen Verordnungen durchzuführen. Dieses erfolgt zeitgleich mit der verwaltungsinternen Konsultation bei den Direktionen und der Staatskanzlei sowie den betroffenen Fachämtern im dafür vorgesehenen Mitberichtsverfahren. Die Frist für die Vernehmlassung und das verwaltungsinterne Mitberichtsverfahren wird auf drei Monate angesetzt (§§ 14 und 17 Rechtsetzungsverordnung [LS 172.16]). Die Vernehmlassung und das interne Mitberichtsverfahren sollen von Ende August bis Ende November 2025 durchgeführt werden.

D. Öffentlichkeit

Dieser Beschluss ist erst mit Beginn des Vernehmlassungsverfahrens zu veröffentlichen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Baudirektion wird ermächtigt, ein Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes sowie der dazugehörigen Verordnungen betreffend erleichtertes Bauen im Bestand durchzuführen.

II. Dieser Beschluss ist bis zum Beginn des Vernehmlassungsverfahrens nicht öffentlich.

III. Mitteilung an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli