

Geltendes Recht	Erlassentwurf der Kommission für Planung und Bau vom 24. Februar 2026	Erläuterungen	Bemerkungen
Planungs- und Baugesetz (PBG) (vom 7. September 1975)	Planungs- und Baugesetz (PBG) (vom 7. September 1975)		
	<i>Der Kantonsrat,</i>		
	nach Einsichtnahme in den Antrag der [Kommission] vom (...),		
	<i>beschliesst:</i>		
	I. Das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 wird wie folgt geändert:		
2. Ausnützung, Bau- und Nutzweise	2. Ausnützung, Bau- und Nutzweise		
§ 49 a. ¹ Soweit der kantonale oder regionale Siedlungsplan keine Festlegungen bezüglich der baulichen Dichte enthält, sind in der Regel folgende minimale Ausnützungsziffern oder entsprechende andere Ausnützungsbestimmungen vorzusehen: bei eingeschossigen Zonen 20% bei zweigeschossigen Zonen 30% bei dreigeschossigen Zonen 50% bei viergeschossigen Zonen 65% bei mehr als viergeschossigen Zonen 90%	§ 49 a. Abs. 1 unverändert.		
² Je nach den örtlichen Verhältnissen und den Vorgaben der Richtplanung können zonenweise oder für Teilbereiche von Zonen bis zu sieben Vollgeschosse, zwei anrechenbare Dachgeschosse unter Schrägdächern, ein anrechenbares Dachgeschoss unter Tonnen-dächern oder ein Attikageschoss sowie ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen werden.	² Je nach den örtlichen Verhältnissen und den Vorgaben der Richtplanung können zonenweise oder für Teilbereiche von Zonen bis zu zehn Vollgeschosse, zwei anrechenbare Dachgeschosse unter Schrägdächern, ein anrechenbares Dachgeschoss unter Tonnen-dächern oder ein Attikageschoss sowie ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen werden.	Die Erhöhung der in Regelbauweise zulässigen Höhe von Gebäuden geht folgerichtig mit einer Erhöhung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse einher. Die Kommissionsmehrheit beantragt eine Erhöhung von maximal sieben auf maximal zehn Vollgeschosse. Um dem Anliegen nach möglichst viel Gestaltungsfreiheit zu entsprechen, diskutierte die Kommission auch die Möglichkeit, keine Obergrenze der Anzahl Vollgeschosse festzulegen. Sie verwarf dies jedoch, da in Verbindung mit der PI 232/2023 wohnhygienisch problematische Bauten entstehen könnten.	
	Variante Kommissionsminderheit ² Je nach den örtlichen Verhältnissen und den Vorgaben der Richtplanung können zonenweise oder für Teilbereiche von Zonen bis zu neun Vollgeschosse, zwei anrechenbare Dachgeschosse unter Schrägdächern, ein anrechenbares Dachgeschoss unter Tonnen-	Eine Minderheit möchte die Anzahl zulässiger Vollgeschosse auf höchstens neun festlegen. Sie befürchtet, dass ansonsten weniger grosszügige Erdgeschosse entstehen würden, wie sie gerade bei hohen Gebäuden für eine hohe städtebauliche Qualität wichtig wären.	

Geltendes Recht	Erlassentwurf der Kommission für Planung und Bau vom 24. Februar 2026	Erläuterungen	Bemerkungen
	dächern oder ein Attikageschoss sowie ein an-rechenbares Untergeschoss zugelassen werden.		
³ Ferner kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken zu- gelassen, vorgeschrieben oder beschränkt werden und für gewerbliche Nutzungen sowie Familienwohnungen mit vier und mehr Zim- mern eine erhöhte Nutzungsziffer festgesetzt werden. In Kern-, Quartiererhaltungs- und Zen- trumszonen kann für geeignete Lagen überdies bestimmt werden, dass im Erdgeschoss nur Läden und Gaststätten zulässig sind.	Abs. 3 unverändert.		
⁴ Besteht ein wesentliches öffentliches Inter- esse, insbesondere zum Schutz und zur Ver- besserung des Lokalklimas und des ökologi- schen Ausgleichs sowie zur differenzierten baulichen Entwicklung, können für ganze Zo- nen oder gebietsweise unter Gewährleistung der zulässigen Ausnützung die Stellung und die äusseren Abmessungen der Bauten näher geregelt werden. Die Begründung eines Näher- baurechts kann ausgeschlossen werden; da- von ausgenommen sind Kleinbauten und An- bauten.	Abs. 4 unverändert.		
<i>Grenz- und Gebäudeabstand</i>	<i>Grenz- und Gebäudeabstand</i>		
§ 260. ¹ Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze	§ 260. Abs. 1 unverändert.		
² Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwi- schen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.	Abs. 2 unverändert.		
³ Die Grenz- und Gebäudeabstände sind bei seitlich gegliederten Gebäuden für jeden Teil getrennt zu messen. Für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Fassa- denhöhe überschreiten, sind sie um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.	³ Die Grenz- und Gebäudeabstände sind bei seitlich gegliederten Gebäuden für jeden Teil getrennt zu messen. Für Gebäudeteile mit ei- ner Fassadenhöhe bis 30 m, welche die für die Regelüberbauung zulässige Fassadenhöhe überschreiten, sind sie um das Mass der Mehr- höhe zu vergrössern.	Diese Bestimmung regelt den kommunalen Mehrhöhenzuschlag, der auf den in einer Gemeinde geltenden Grundabstand zuge- schlagen wird und etwa bei Arealüberbauungen, Hochhäusern oder Sondernutzungsplänen zum Einsatz kommt. Die Stadt Zürich hatte in ihrer Anhörung das Anliegen geäussert, dass bei einer Anpassung der Hochhausgrenze auch hier eine Anpassung vorgenommen werden solle, damit die Regelung keine grösseren Gebäudeabstände zur Folge hat. Das Anliegen wurde von der Kommission aufgenommen und mehrheitlich befürwortet.	

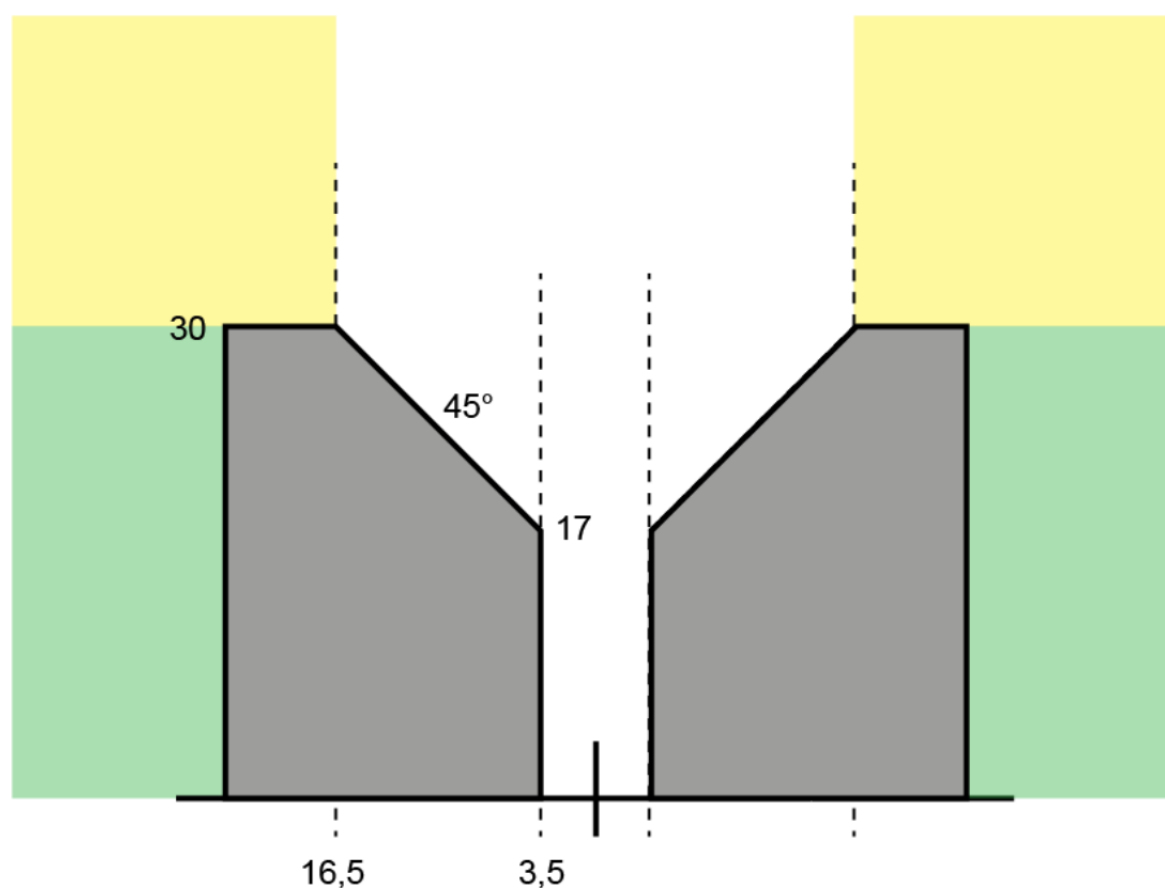
Geltendes Recht	Erlassentwurf der Kommission für Planung und Bau vom 24. Februar 2026	Erläuterungen	Bemerkungen
⁴ Gebäude, deren Gesamthöhe nicht mehr als 1,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 2 m ² überlagern, müssen keine Grenz und Gebäudeabstände einhalten.	Abs. 4 unverändert.		
<i>Andere Gebäude</i>	<i>Andere Gebäude</i>		
§ 270. ¹ Alle andern Gebäude dürfen, sofern nicht der Grenzbau vorgeschrieben oder erlaubt ist, die im Abstand von 3,5 m parallel zur Grenze verlaufende Linie nicht überschreiten.	§ 270. Abs. 1 unverändert.		
² Der Abstand von 3,5 m gilt ohne Rücksicht auf Lage und Tiefe der beteiligten Grundstücke seitlich innerhalb von 20 m ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie; ab 12 m über dem massgebenden Terrain vergrössert er sich weiter hinten und rückwärtig um das Mass der Mehrhöhe, unter Vorbehalt der Bestimmungen für Hochhäuser, jedoch höchstens auf 16,5 m.	² Der Abstand von 3,5 m gilt ohne Rücksicht auf Lage und Tiefe der beteiligten Grundstücke seitlich innerhalb von 20 m ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie; ab 17 m über dem massgebenden Terrain vergrössert er sich weiter hinten und rückwärtig um das Mass der Mehrhöhe, unter Vorbehalt der Bestimmungen für Hochhäuser, jedoch höchstens auf 16,5 m.	Diese Bestimmung regelt den kantonalen Mehrhöhenzuschlag, der auf den kantonalen Minimalabstand zur Grundstücksgrenze von 3,5 Meter zugeschlagen wird. Der Mehrhöhenzuschlag ist ab einer Entfernung von 20 Metern hinter der strassenseitigen Baulinie zu beachten. Er soll in erster Linie übermässigen Schattenwurf durch Gebäude in der Regelbauweise verhindern. Für Hochhäuser übernimmt die Schattenwurfregelung (§ 30 Allgemeine Bauverordnung) diese Funktion. Die technisch anspruchsvolle Bestimmung des Mehrhöhenzuschlags wurde in der Kommission ausgiebig erörtert. Zur Diskussion standen insbesondere folgende Varianten: das Höhenmass, ab welchem der Mehrhöhenzuschlag angewendet wird, mit dem Höhenmass der Hochhausgrenze um 5 Meter von bisher 12 auf neu 17 Meter anzuheben; den erforderlichen Grenzabstand mit dem Höhenmass der Hochhausgrenze um bis zu 5 Meter von bisher maximal 16,5 Meter auf neu maximal 21,5 Meter weiter ansteigen zu lassen; den Mehrhöhenzuschlag trotz Erhöhung der Hochhausgrenze unverändert zu belassen. Die Kommissionmehrheit entschied sich für die erste Variante, um möglichst grossen Gestaltungsspielraum zu schaffen.	
	Variante Kommissionsminderheit Abs. 2 unverändert.	Eine Minderheit möchte die geltende Regelung beibehalten. Sie befürchtet, dass zu enge und dunkle Aussenräume zwischen zwei Gebäuden entstehen könnten, wenn diese bis zu einer Höhe von 17 Metern nur den Mindestabstand von 3,5 Metern zur Grundstücksgrenze einhalten müssen.	
³ Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden.	Abs. 3 unverändert.		
<i>B. Mass und Berechnung</i>	<i>B. Mass und Berechnung</i>		
<i>I. Grundsatz</i>	<i>I. Grundsatz</i>		

Geltendes Recht	Erlassentwurf der Kommission für Planung und Bau vom 24. Februar 2026	Erläuterungen	Bemerkungen
§ 279. ¹ Die höchstzulässige Fassadenhöhe beträgt unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Hochhäuser 25 m.	§ 279. ¹ Die höchstzulässige Fassadenhöhe beträgt unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Hochhäuser 30 m.	Die Anpassung der höchstzulässigen Fassadenhöhe von 25 m auf 30 m war als Nachvollzug der entsprechenden Anhebung der Hochhausgrenze in der Kommission unbestritten. In der Beratung hatte ein kleiner Teil der Kommission noch in dieser Bestimmung und in § 282 Abs. 1 auf die Gesamthöhe statt auf die Fassadenhöhe abstellen wollen.	
² Im Übrigen bestimmen die Gemeinden die zulässige Fassadenhöhe. Sie können vorsehen, dass die zulässige Fassadenhöhe auch durch Verkehrsbaulinien bestimmt wird. Entscheidend ist das geringere Mass.	Abs. 2 unverändert.		
<i>Begriff und Zulässigkeit</i>	<i>Begriff und Zulässigkeit</i>		
§ 282. Hochhäuser sind Gebäude mit einer Fassadenhöhe von mehr als 25 m. Sie sind nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt.	§ 282. Hochhäuser sind Gebäude mit einer Fassadenhöhe von mehr als 30 m. Sie sind nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt.	Die PI enthielt keinen genauen Höhenbegriff. Sie regte in ihrer Begründung aber eine Angleichung an den Höhenbegriff der Brandschutzvorschriften an, in denen die Gesamthöhe massgeblich für die Hochhausdefinition ist. Die Kommission entschied sich, in dieser und den anderen Bestimmungen die Fassadenhöhe als massgebliche Grösse beizubehalten, da diese in der Regel in den kommunalen Bau- und Zonenordnungen zur Anwendung kommt.	

PBG-Revision «Anhebung Grenze Hochhaus» – Vernehmlassung

Übersicht Varianten zu § 270 Abs. 2 PBG

Kommissionsmehrheit: Mehrhöhenzuschlag ab 17m



Kommissionsminderheit: Ohne Erweiterung
Mehrhöhenzuschlag

