

Stellungnahme Erleichtertes Bauen im Bestand

Die Stellungnahme wurde am 15. Jan 2026 um 10:57:12 Uhr erfolgreich übermittelt.

Thematik:

Erleichtertes Bauen im Bestand

Teilnehmerangaben:

Wohnbaugenossenschaften Zürich
Hofackerstrasse 32
8032 Zürich

Kontaktangaben:

Baudirektion Kanton Zürich
Stampfenbachstrasse 12/14
8090 Zürich

E-Mail-Adresse: nina.bommeli@bd.zh.ch
Telefon: +41 43 259 54 03

Teilnehmeridentifikation:

199969

Teil 1 - Meinungsbild zum Planungs- und Baugesetz (PBG)

Thematik	Aussage	Zustimmung
Erleichtertes Bauen im Bestand (§ 220a PBG und § 357 1bis PBG)	(1/4) Für das Bauen im Bestand sollen Erleichterungen im PBG gewährt werden (neuer § 220a E-PBG).	Stimme zu
Erleichtertes Bauen im Bestand (§ 220a PBG und § 357 1bis PBG)	(2/4) Auch bei vorschriftswidrigen Bestandsbauten sollen Erleichterungen im PBG gewährt werden (neuer § 357 1bis E-PBG).	Stimme zu
Erleichtertes Bauen im Bestand (§ 220a PBG und § 357 1bis PBG)	(3/4) Das Mass der Abweichung für die Erleichterungen soll durch die zulässige Ausnützung und fixe Vorgaben in der Verordnung definiert werden (neuer § 220a E-PBG, Variante 1).	Stimme zu
Erleichtertes Bauen im Bestand (§ 220a PBG und § 357 1bis PBG)	(4/4) Das Mass der Abweichung für die Erleichterung soll nur durch die zulässige Ausnützung definiert werden (neuer § 220a E-PBG, Variante 2).	Stimme nicht zu
Mindestflächen (§ 303 PBG)	(1/1) Für Räume, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, soll die Mindestfläche gestrichen werden. (§ 303 E-PBG, Variante 1)	Stimme nicht zu
Lichte Höhe (§ 304 PBG)	(1/2) Für Räume, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sollen die Vorgaben zur lichten Höhe gestrichen werden. (§ 304 E-PBG, Variante 1)	Stimme nicht zu
Lichte Höhe (§ 304 PBG)	(2/2) Für Räume, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sollen die Vorgaben zur lichten Höhe nur für Bestandsbauten gestrichen werden. (§ 304 E-PBG, Variante 2)	Stimme eher nicht zu

Text-Rückmeldungen

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Erläuternder Bericht (ohne synoptische Darstellung): Erleichtertes Bauen im Bestand	A. Zusammenfassung		<p>Die generelle Zielrichtung des neuen Paragraphen 220a bezüglich «Erleichtertes Bauen im Bestand» (Erhalt von grauer Energie, erschwinglichem Wohnraum, Baukultur sowie die Vermeidung von Verdrängungsmechanismen) ist für den Verband Wohnbaugenossenschaften nachvollziehbar und wird begrüßt.</p> <p>Die Folgen der Massnahmen im Einzelnen sind jedoch teilweise schwer abschätzbar und es ist fraglich, welche Erleichterungen das erhoffte Ziel unterstützen und welche unter Umständen unerwünschte Nebeneffekte nach sich ziehen oder gar das Gegenteil der angestrebten Ziele bewirken. Dies wäre beispielsweise dann der Fall, wenn bei geringem Potenzial anstelle einer einfachen Sanierung in bewohntem Zustand eine Sanierung mit deutlich grösserer Eingriffstiefe resultieren würde, mit vergleichbaren Folgen wie bei einem Ersatzneubau (Substanzverlust, Leerkündigungen, höhere Mieten bei Neuvermietung).</p>

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
		<p>Die vorgeschlagenen Erleichterungen sind folglich im Einzelnen genau auf den möglichen Nutzen, aber auch auf mögliche unerwünschte bzw. den genannten Zielen zuwiderlaufenden Folgen zu untersuchen.</p> <p>In eine andere Kategorie gehören unserer Ansicht nach Erleichterungen, die nicht das Bauen im Bestand unter §220a betreffen und die sich auch auf Neubauten auswirken würden. Hier gilt es, qualitätssichernde Regelungen für Neubauten beizubehalten und abzuwägen, welche abweichenden Regelungen als qualitätssichernde Minimalanforderungen für das Bauen im Bestand sinnvoll sind. Bei der Streichung von relevanten Anforderungen aus dem PBG muss davon ausgegangen werden, dass sich die Regulierung in die kommunalen Bau- und Zonenordnungen verschiebt, was nicht zu einer Vereinfachung der baurechtlichen Rahmenbedingungen führt, sondern das Gegenteil bewirkt.</p>	
Erläuternder Bericht (ohne synoptische Darstellung): Erleichtertes Bauen im Bestand	B. Ausgangslage	<p>Bezogen auf die nachfolgend zitierten Aussagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><i>„...Wirtschaftliche Überlegungen führen in solchen Fällen regelmässig zum Entscheid «Abriss und Ersatzneubau»“</i></p> <p>Es wäre hilfreich, diesbezüglich konkrete, regional differenzierte Zahlen (Stadt, Agglomeration, Land) zur Verfügung zu haben die aufzeigen, inwieweit ausschliesslich die Nutzung von Potenzen zum Ersatzneubau führten, oder aber andere Gründe wie z.B. das Alter der Bauten, deren bauliche Zustand mit hohen Sanierungskosten, zonenfremde Bautypen, unzeitgemäss Grundrisse oder energetische Zielvorgaben (ohne Berücksichtigung der grauen Energie).</p> <p><i>„...Damit die Erweiterung des Bestands gegenüber einem Ersatzneubau als gleichwertige Möglichkeit bestehen kann, braucht es gesetzliche Anpassungen.“</i></p> <p>Wohnbaugenossenschaften Zürich stimmt dem zu, soweit die Anpassungen zum gewünschten Ziel führen, die <i>„qualitätsvolle Innenentwicklung“</i> gewährleistet ist und keine negativen Nebeneffekte zu erwarten sind.</p> <p><i>„...Dies immer mit dem Ziel, unter Wahrung der bestehenden Ausnutzung mehr Wohneinheiten zu generieren.“</i></p> <p>Eine bessere Ausnutzung kann auch sinnvoll sein, wenn nicht mehr Wohneinheiten entstehen. Im Gegenzug kann die Forderung nach zusätzlichen Wohneinheiten gemäss §220a Abs. 2 zur Aufteilung von Wohnungen in kleinere Einheiten führen. Daraus resultieren grössere Eingriffstiefen unter Verlust von Bausubstanz und grauer Energie sowie Leerkündigungen mit entsprechenden sozialen Folgen, vergleichbar mit einem Ersatzneubau.</p> <p>Eine bessere Zielausrichtung liegt aus unserer Sicht in der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für mehr Bewohnende. Um nicht Erweiterungen mit geringem Flächengewinn aber erhöhten Eingriffstiefen (vergleiche oben) zu provozieren, könnte ein Mindestgewinn an Wohnfläche (z.B. +10% der HNF) anstelle von zusätzlichen Wohneinheiten definiert werden.</p>	

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Erläuternder Bericht (ohne synoptische Darstellung): Erleichtertes Bauen im Bestand	C. Bauen im Bestand	<p>Nachfolgend nehmen wir Stellung zu den einzelnen Anwendungsbeispielen.</p> <p>Unterschreitung Grenzabstand:</p> <p>Es ist zu erwarten, dass mit dieser Massnahme lediglich eine Raumachse angefügt werden kann. Von dieser Regelung dürften v.a. Fälle mit geringem Ausnützungspotenzial profitieren, mit den geforderten zusätzlichen Wohneinheiten ist eher nicht zu rechnen. In Zusammenhang mit der Forderung von zusätzlichen Wohneinheiten liegt die Aufteilung von Wohnungen in kleinere Einheiten und somit eine grösserer Eingriffstiefe mit Leerkündigungen nahe.</p> <p>Die Reduktion des Grenzabstandes kann bei nominal grossen Abständen geringe, in bereits dichten Gebieten (z.B. Kernzonen bereits 3.5 m, Wohnzonen St. Zürich 5 m.) wesentliche Auswirkungen haben. Eine für alle Fälle starre Regelung wird deshalb hinterfragt. Eine relative Regelung wäre in diesem Sinne zu bevorzugen (z.B. 10%). Es wird ausserdem angeregt, dass der kantonale Mindestabstand von 3.5 m nicht unterschritten werden darf.</p> <p>Überschreitung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse:</p> <p>Der Ausbau von nicht regelkonformen Dachgeschossen dürfte in vielen Fällen eine Ausnützungssteigerung von 20 - 50% bewirken. Zusätzliche Wohneinheiten dürften in fast allen Fällen entstehen. Es kann folglich von einem grossen Potenzial ausgegangen werden.</p> <p>Diese Erleichterung ist aus Sicht von Wohnbaugenossenschaften Zürich sinnvoll. Wohnbaugenossenschaften Zürich erachtet es allerdings als schwierig, ein Dachgeschoss als Vollgeschoss umzudeuten. Dies führt in Bezug auf den Bau von Dachlukarnen und anderen, spezifisch dem Dachgeschoss vorbehalteten Elementen zu rechtlich schwierigen Situationen. Außerdem kommt dieser Fall dann zum Tragen, wenn die zulässige Anzahl der Vollgeschosse bereits erreicht ist und die Zulässigkeit eines weiteren, anrechenbaren Vollgeschosses zu einer Überschreitung der Ausnützung führen würde.</p> <p>Wohnbaugenossenschaften Zürich schlägt deshalb vor, statt bei der Vollgeschosszahl, bei der Definition des Dachgeschosses anzusetzen. So könnten Abweichungen bei bestehenden, aber nicht PBG-konformen Dachgeschossen zugelassen (Kniestockhöhe, Profil) und diese als nicht anrechenbar im Sinne des regulären Dachgeschosses ausgebaut werden.</p> <p>Überschreitung der zulässigen Anzahl Fassadenhöhe:</p> <p>Ein zusätzliches Geschoss dürfte in vielen Fällen eine Ausnützungssteigerung von 20 - 50% bewirken. Es kann folglich von einem grossen Potenzial ausgegangen werden. Diese Erleichterung ist aus Sicht von Wohnbaugenossenschaften Zürich sinnvoll.</p>	

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Überschreitung Fassadenlänge:			
<p>Die Überschreitung der Fassadenlänge wird von Wohnbaugenossenschaften Zürich sinngemäss der Unterschreitung des Grenzabstandes beurteilt. Die Möglichkeit der Überschreitung von Fassadenlängen bei erweiterten Bestandesbauten wird als sinnvoll erachtet. Allenfalls wäre eine Mehrlänge relativ zur nominalen Fassadenlänge einem absoluten Mass vorzuziehen.</p> <p>In Zusammenhang mit der Bedingung von zusätzlichen Wohneinheiten besteht auch hier das Risiko grösserer Eingriffstiefen und Leerkündigungen ohne wesentliche Flächengewinne. Es wird deshalb eine auf zusätzliche Wohnfläche bzw. mehr Bewohnende abzielende Regelung empfohlen.</p>			
Baurechtswidrige Bauten:			
<p>Insbesondere der Ausbau von bereits bestehenden Volumen ist aus Sicht von Wohnbaugenossenschaften Zürich sinnvoll. Für den Ausbau von bestehenden, nicht PBG-konformen Dachgeschossen gilt dasselbe wie beim Anwendungsbeispiel «Überschreitung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse».</p>			
<p>Detaillierte Stellungnahmen zu den einzelnen Paragraphen wurden bei den Synopsen erfasst.</p>			
Teil 2 - Synopse: Planungs- und Baugesetz (PBG)	§ 1 Abs. 1 PBG		<p>Wohnbaugenossenschaften Zürich unterstützt die Forderung nach Schonung der Ressourcen vollumfänglich. Was allerdings am Ende die Ressourcen schont, ist nicht immer schlüssig zu beurteilen, da immer mit Zielkonflikten behaftet und eine Frage der Betrachtungsweise und der Systemgrenzen (bis vor kurzem wurde z.B. die graue Energie noch nicht berücksichtigt). Vor diesem Hintergrund sieht der Verband auch das Risiko von Einsprachen, einzig mit dem Ziel, Bauprojekte zu verhindern oder zu verzögern. Wohnbaugenossenschaften Zürich empfiehlt, die rechtlichen Konsequenzen in diesem Punkt sorgfältig abzuwägen.</p>
Teil 2 - Synopse: Planungs- und Baugesetz (PBG)	§ 220a Abs. 1 PBG (Variante 1)		<p>§220a Abs. 1 - Variante 1:</p> <p>Zu den einzelnen Erleichterungen Buchstaben a bis f verweisen wir auf die Stellungnahmen zum erläuternden Bericht Absatz C «Bauen im Bestand» oben.</p>
Teil 2 - Synopse: Planungs- und Baugesetz (PBG)	§ 220a Abs. 2 PBG (Variante 1)		<p>§220a Abs. 2 – Variante 1:</p> <p>Eine bessere Ausnutzung kann auch sinnvoll sein, wenn nicht mehr Wohneinheiten entstehen. Im Gegenzug kann die Forderung nach zusätzlichen Wohneinheiten gemäss 220a Abs. 2 zur Aufteilung von Wohnungen in kleinere Einheiten führen. Daraus resultieren grössere Eingriffstiefen unter Verlust von Bausubstanz und grauer Energie sowie Leerkündigungen mit entsprechenden sozialen Folgen, vergleichbar mit einem Ersatzneubau.</p>

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
		Eine bessere Zielausrichtung liegt aus unserer Sicht in der Schaffung von (zusätzlichem) Wohnraum für mehr Bewohnende. Um nicht Erweiterungen mit geringem Flächengewinn aber grösserer Eingriffstiefe (vergleiche oben) zu provozieren, könnte ein Mindestgewinn an Wohnfläche (z.B. +10%) anstelle von zusätzlichen Wohneinheiten definiert werden.	
Teil 2 - Synopse: Planungs- und Baugesetz (PBG)	§ 220a Abs. 3 PBG (Variante 1)	Weitere, in einer Verordnung erlassene Regelungen zum Ausmass der Abweichungen werden als unabdingbar betrachtet. Die Variante 1 wird gegenüber der Variante 2 klar bevorzugt.	
Teil 2 - Synopse: Planungs- und Baugesetz (PBG)	§ 220a Abs. 1 PBG (Variante 2)	Variante 2 wird abgelehnt.	
Teil 2 - Synopse: Planungs- und Baugesetz (PBG)	§ 220a Abs. 2 PBG (Variante 2)	Variante 2 wird abgelehnt.	
Teil 2 - Synopse: Planungs- und Baugesetz (PBG)	§ 239 Abs. 1 PBG	Anerkannte Regeln der Baukunde: Wohnbaugenossenschaften Zürich unterstützt im Grundsatz die Bestrebung, unnötige Regulierungen abzubauen. Alle nicht der Sicherheit dienenden Normen dem Komfort zuzuschreiben, greift unserer Ansicht nach aber zu kurz. Die Regeln der Baukunde fördern nebst der Sicherheit von Bauten und Anlagen deren Funktionalität, Dauerhaftigkeit und Wirtschaftlichkeit. Der in den Erläuterungen genannte «Trittschall» ist ein gutes Beispiel, geht es dabei doch um die Beschränkung von Immissionen in einer benachbarten Nutzungseinheit. Andererseits gibt es sicherheitsbezogenen Normen, die man durchaus in Frage stellen könnte. Im grösseren Rahmen betrachtet dienen viele Normen der Verantwortung gegenüber der Gesellschaft. Es ist davon auszugehen, dass mit der vorgeschlagenen Änderung des §239 viele Sachverhalte neue Regulierungen in der Baugesetzgebung nach sich ziehen würden, dies jedoch in einer starreren, der Dynamik der Entwicklungen nicht gerechten Form. Es ist zu befürchten, dass dies nicht eine Vereinfachung der baurechtlichen Rahmenbedingungen führt, sondern das Gegenteil bewirkt. Wohnbaugenossenschaften Zürich spricht sich in diesem Punkt für ein differenzierteres Vorgehen aus.	
Teil 2 - Synopse: Planungs- und Baugesetz (PBG)	§ 239 Abs. 4 PBG	Ressourcenschonung: Stellungnahme entsprechend §1, Abs 1 PBG oben.	
Teil 2 - Synopse: Planungs- und Baugesetz (PBG)	§ 253a Abs. 1 PBG	Privilegierung Aussenwärmemedämmung auch für Anbauten. Aufstockungen, Erweiterungen: Im Grundsatz wird die Ergänzung zu §253.1 befürwortet. Es stellt sich allerdings die Frage, inwieweit bei neu sich in Richtung Nachbarsparzelle erstreckende	

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
		<p>Anbauten und Erweiterungen der Grenzabstand lediglich mit der rohen Aussenwand eingehalten werden muss und die Dämmung in den Abstandsbereich ragen darf. Dies wäre allenfalls nach Einführung von §220a möglich, §253a 1 folglich redundant.</p> <p>Anders zu betrachten ist der Fall von Anbauten und Erweiterungen in der Flucht von Gebäuden, deren Fassadendämmung bereits in den Grenzabstand ragt oder ragen darf. Wohnbaugenossenschaften Zürich empfiehlt, den Text wie folgt zu ergänzen:</p> <p><i>... Dies gilt auch für Anbauten, Aufstockungen oder Erweiterungen bestehender Gebäude, soweit deren Fassadenflucht im Abstandsbereich übernommen wird.</i></p>	
Teil 2 - Synopse: Planungs- und Baugesetz (PBG)	§ 280 Abs. 3 PBG	<p>Fassadenhöhe aufgrund Verkehrsbaulinie:</p> <p>Wohnbaugenossenschaften Zürich begrüßt die Aufhebung dieser Bestimmung.</p>	
Teil 2 - Synopse: Planungs- und Baugesetz (PBG)	§ 303 Abs. 1 PBG (Variante 1)	<p>Mindestfläche von Räumen 10m²:</p> <p>Die Aufhebung wird abgelehnt. Siehe Variante 2</p>	
Teil 2 - Synopse: Planungs- und Baugesetz (PBG)	§ 303 Abs. 2 PBG (Variante 1)	<p>Siehe Variante 2.</p>	
Teil 2 - Synopse: Planungs- und Baugesetz (PBG)	§ 303 Abs. 1 PBG (Variante 2)	<p>Mindestflächen von Räumen:</p> <p>Die Mindestfläche von 10m² entspricht einer klaren Anforderung und sorgt damit für Rechtssicherheit. Die Mindestgrösse verhindert unzulängliche Wohnverhältnisse und markiert auch im Sinne der (aus Gründen der Nachhaltigkeit wünschenswerten) vielfältigen Nutzbarkeit eine sinnvolle untere Grenze. In jedem Einzelfall zu beurteilen, ob 8, 6, oder 4m² auch gross genug ist, erhöht den behördlichen Aufwand bei der Prüfung von Baugesuchen und birgt das Risiko der Willkür.</p> <p>Wohnbaugenossenschaften Zürich spricht sich dafür aus, die Bestimmung für Neubauten beizubehalten. Dafür soll die Unterschreitung der Mindestfläche beim Bauen im Bestand gemäss §220a aber auch bei Sanierungen und Umbauten ohne zusätzlichen Wohnflächengewinn möglich sein und in einer entsprechenden Verordnung auf ein tieferes, aber eindeutig begrenzendes Mass festgesetzt werden (z.B. 8m²).</p>	
Teil 2 - Synopse: Planungs- und Baugesetz (PBG)	§ 303 Abs. 2 PBG (Variante 2)	<p>Mindestflächen von Küchen:</p> <p>Wohnbaugenossenschaften Zürich erachtet den Verzicht auf diese Regelung als möglich.</p>	

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Teil 2 - Synopse: Planungs- und Baugesetz (PBG)	§ 304 Abs. 1 PBG (Variante 1)	Lichte Raumhöhe: Die Aufhebung wird abgelehnt. Siehe Variante 2.	
Teil 2 - Synopse: Planungs- und Baugesetz (PBG)	§ 304 Abs. 2 PBG (Variante 1)	Lichte Raumhöhe: Die Aufhebung wird abgelehnt. Siehe Variante 2.	
Teil 2 - Synopse: Planungs- und Baugesetz (PBG)	§ 304 Abs. 1 PBG (Variante 2)	Lichte Raumhöhe: Die Bautiefen sind im Wohnungsbau in den letzten zwei Jahrzehnten deutlich angestiegen. Zur ausreichenden Belichtung der Räume wäre eine Erhöhung der Mindest-Raumhöhen angebracht. Die minimale lichte Raumhöhe von 2,4m entspricht einer klaren Anforderung und sorgt für Rechtssicherheit. Es stellt sich die Frage, ob mit der Streichung dieser Anforderung das Gebot einer qualitätsvollen Innenverdichtung gegeben wäre. In jedem Einzelfall zu beurteilen, ob 2,3m, 2,2m, 2,1m oder 2,0m Raumhöhe ausreicht, erhöht den behördlichen Aufwand bei der Prüfung von Baugesuchen und birgt das Risiko der Willkür. Bei der Streichung der Anforderung aus dem PBG muss davon ausgegangen werden, dass sich die Regulierung in die kommunalen Bau- und Zonenordnungen verschiebt, was nicht zu einer Vereinfachung der baurechtlichen Rahmenbedingungen führt, sondern das Gegenteil bewirkt. Wohnbaugenossenschaften Zürich spricht sich dafür aus, die Bestimmungen §304 Abs. 1-3 <u>für Neubauten unverändert beizubehalten</u> . Dafür soll die <u>Unterschreitung der lichten Raumhöhe beim Bauen im Bestand gemäss §220a aber auch bei Sanierungen und Umbauten möglich</u> sein und in einer entsprechenden Verordnung auf ein tieferes, aber eindeutig begrenzendes Mass festgesetzt werden (2,3m analog Kernzonen).	
Teil 2 - Synopse: Planungs- und Baugesetz (PBG)	§ 304 Abs. 2 PBG (Variante 2)	Siehe § 304 Abs. 1 PBG (Variante 2).	
Teil 2 - Synopse: Planungs- und Baugesetz (PBG)	§ 304 Abs. 3 PBG (Variante 2)	Siehe § 304 Abs. 1 PBG (Variante 2).	
Bauverfahrensverordnung (BVV)		Keine Antwort	Keine Antwort
Allgemeine Bauverordnung (ABV)	§ 21 Abs.1 ABV	Mehrlängenzuschlag: Während sich die Mehrhöhe wesentlich auf die Verschattung auswirkt, ist dies bei der Mehrlänge kaum der Fall. Der Aufhebung des Mehrlängenzuschlags wird zugestimmt.	

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Allgemeine Bauverordnung (ABV)	§ 21 Abs. 2 ABV	Mehrlängenzuschlag: Der Aufhebung wird zugestimmt.	
Allgemeine Bauverordnung (ABV)	§ 22 Abs. 1 ABV	Begriff Mehrlängenzuschlag: Der Aufhebung des Begriffs wird zugestimmt.	
Allgemeine Bauverordnung (ABV)	§ 23 Abs. 1 ABV	Mehrlängenzuschlag: Der Aufhebung wird zugestimmt.	
Synopse: Besondere Bauverordnung I (BBV I)	§ 36 Abs. 1 BBV I	Mindestflächen von Küchen: Siehe Stellungnahme § 303 Abs. 2 PBG (Variante 2).	
Synopse: Besondere Bauverordnung I (BBV I)	§ 39 BBV I	Einstellgelegenheiten: Mit der Aufhebung der geforderten Nebenräume wird sich zwischenzeitlich nicht genutzter Hausrat nicht in Luft auflösen. Vielmehr führt es dazu, dass funktionsstaugliche Gerätschaften entsorgt und bei Bedarf wieder neu angeschafft oder in beheiztem und hochwertigem Wohnraum statt in unbeheizten Nebenräumen gelagert werden müssen. Dies steht im Widerspruch zum Gebot der Schonung von Ressourcen. Wohnbaugenossenschaften Zürich spricht sich dafür aus, die <u>Mindestflächen für Neubauten unverändert zu belassen</u> . Dafür soll die Unterschreitung der Mindestflächen entsprechender Nebenräume beim <u>Bauen im Bestand in §220a</u> berücksichtigt und in der entsprechenden Verordnung auf ein <u>tieferes, aber eindeutig begrenzendes Mass</u> festgesetzt werden (z.B. 4m ² bis 2.5-Zi-Wohnungen und 6m ² für grössere Wohnungen).	
Synopse: Besondere Bauverordnung I (BBV I)	§ 40 BBV I	§ 40 Abs. 1 - Aufzüge für Krankentransporte: Zur Erfüllung von §239a PBG (hindernisfreie Erschliessung) genügen in der Regel Aufzüge mit einer Kabinengrösse von 1.40x1.10m. Für eine beladenen Tragbahre ist nicht ausreichend Platz vorhanden. Feuerwehraufzüge mit Kabinengrösse von 2.10x1.10m sind dagegen für Hochhäuser und folglich ab 30m Gebäudehöhe (> ca. 10 Geschosse) erforderlich. Die Aufhebung von §40 würde bedeuten, dass Sanitätspersonal beladene Tragbahren bis zu 10 Geschossen ohne Lift über die Treppe tragen müssten. Dies ist für das Sanitätspersonal unzumutbar und kann für Patienten fatale Folgen haben. Wohnbaugenossenschaften Zürich spricht sich dafür aus, §40.1 beizubehalten.	
		§ 40 Abs. 2 - Aufzüge bei mehr als 9 Geschossen	

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
		<p>Die Regelung betrifft Gebäude ab ca. Hochhausgrenze und wird aus Gründen der Benutzungsfrequenz und der Redundanz bei Ausfällen und Reparaturen als sinnvoll erachtet.</p> <p>Wohnbaugenossenschaften Zürich spricht sich dafür aus, §40.2 beizubehalten.</p>	
Besondere Bauverordnung II (BBV II)	§ 20a Abs. 1 a. BBV II	<p>§20a, Abs1a Unterschreitung Grenz- und Gebäudeabstand:</p> <p>Wohnbaugenossenschaften Zürich empfiehlt, die Erleichterung als relatives Mass zu regeln und eine Unterschreitung des nominalen Grenz- und Gebäudeabstandes von 10% zuzulassen.</p>	
Besondere Bauverordnung II (BBV II)	§ 20a Abs. 1 b. BBV II	<p>§20a, Abs 1b Überschreitung der Fassadenhöhe:</p> <p>Wohnbaugenossenschaften Zürich ist der Auffassung, dass eine Gebäude-Mehrhöhe weniger einschneidend ist als eine Reduktion von Grenz- und Gebäudeabständen, der Nutzen eines zusätzlichen Geschosses dagegen sehr viel grösser ausfällt.</p> <p>Eine Erhöhung um 1m sehen wir deshalb als vertretbar.</p>	
Besondere Bauverordnung II (BBV II)	§ 20a Abs. 1 c. BBV II	<p>§20a, Abs 1c - Überschreitung der Anzahl zulässiger Geschosse:</p> <p>Entsprechend der Stellungnahme im erläuternden Bericht schlägt Wohnbaugenossenschaften Zürich vor, statt der Gewährung eines zusätzlichen Vollgeschosses, beim Bauen im Bestand Erleichterungen in der Definition des Dachgeschosses vorzusehen.</p>	
Besondere Bauverordnung II (BBV II)	§ 20a Abs. 1 d. BBV II	<p>§20a, Abs 1d - Überschreitung der Fassadenlänge:</p> <p>Wohnbaugenossenschaften Zürich empfiehlt, Erleichterungen bei der Fassadenlänge als relatives Mass zu regeln und eine Überschreitung von 10% der nominal zulässigen Fassadenlänge zuzulassen.</p>	
Besondere Bauverordnung II (BBV II)	§ 20a Abs. 1 e. BBV II	<p>§20a, Abs 1e - Anzahl erforderlicher Fahrzeugabstellplätze:</p> <p>Wohnbaugenossenschaften Zürich befürwortet Erleichterungen bei der Erstellung von Parkplätzen. Allerdings besteht die Gefahr, dass die Öffentlichkeit Kosten für die Unterbringung von Fahrzeugen zu tragen hat, wenn nicht ausreichend private Abstellplätze auf eigenem Grund angeboten werden.</p> <p>Wohnbaugenossenschaften Zürich spricht sich dafür aus, in solchen Fällen die Verpflichtung eines Mobilitätskonzeptes vorzuschreiben. Im Mobilitätskonzept muss aufgeführt werden, ob eine Rückfallebene oder eine Ersatzabgabe nötig ist. So können standortspezifische Massnahmen gefunden werden.</p>	