Regierungsrat des Kantons Schwyz

kantonschwyz

Beschluss Nr. 769/2026
Schwyz, 20. Oktober 2026 / ju

Motion M 9/26: Lockerung der Drittelsregelung im PBG
Beantwortung

1. Wortlaut der Motion

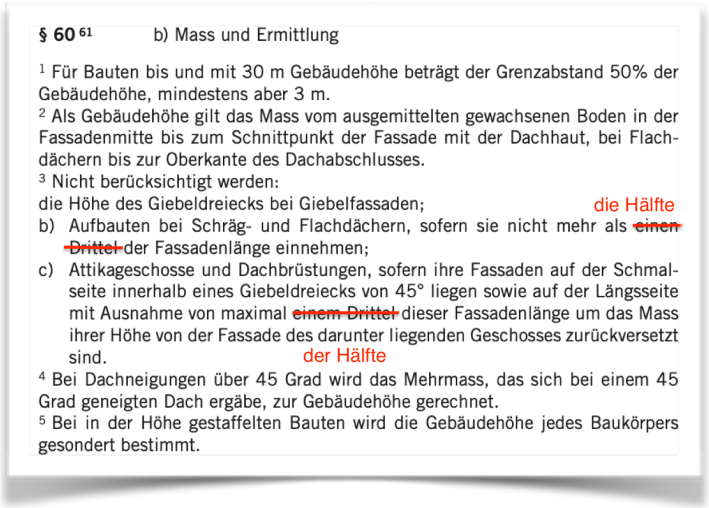
Am 31. Juli 2026 haben Kantonsrat Willi Kälin und zehn Mitunterzeichner folgende Motion eingereicht:

«Ausgangslage: Gemäss § 60 PBG werden Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern für die Ermittlung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt, sofern sie bei Schrägdächern nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen. Attikageschosse und Dachbrüstungen bleiben ebenfalls unberücksichtigt, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen und auf der Längsseite – mit Ausnahme von maximal einem Drittel der Fassadenlänge – um das Mass ihrer Höhe gegenüber der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind.

Problemstellung: Bauland wird zunehmend knapper. Ein sorgsamer Umgang mit dieser begrenzten Ressource und eine konsequente innere Verdichtung sind deshalb von grosser Bedeutung. Gleichzeitig erschwert die heutige Drittelsregelung insbesondere bei kleinen und mittleren Gebäuden eine zweckmässige Grundrissgestaltung sowie die Erschliessung des obersten Geschosses. Eine Erhöhung des zulässigen Anteils von einem Drittel auf die Hälfte ermöglicht grössere und besser nutzbare Wohnflächen in Dach- und Attikageschossen. Davon profitieren insbesondere jene Gemeinden, die in ihren Baureglementen keine Ausnützungsziffer mehr kennen oder Dachgeschosse beziehungsweise Attikageschosse ganz oder teilweise nicht an die Nutzungsziffer anrechnen. Gleichzeitig können überdimensionierte Terrassen zugunsten grösserer Flachdachflächen reduziert werden. Dies verbessert sowohl die Retention von Regenwasser als auch die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen.

Antrag: Die Motionäre beantragen folgende Änderungen im Planungs- und Baugesetz (PBG), § 60 Abs. 3:

b) Ersatz von "einen Drittel" durch "die Hälfte"
c) Ersatz von "einem Drittel" durch "der Hälfte"



§ 60 [61] b) Mass und Ermittlung

[1] Für Bauten bis und mit 30 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m.
[2] Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses.
[3] Nicht berücksichtigt werden:
die Höhe des Giebeldreiecks bei Giebelfassaden; die Hälfte
b) Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als ~~einen Drittel~~ der Fassadenlänge einnehmen;
c) Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal ~~einem Drittel~~ dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind. der Hälfte
[4] Bei Dachneigungen über 45 Grad wird das Mehrmass, das sich bei einem 45 Grad geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet.
[5] Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

Begründung: Dach- und Attikageschosse bleiben auch mit der vorgeschlagenen Anpassung klar als solche erkennbar. Gleichzeitig entsteht zusätzlicher Wohnraum. Gemeinden, die in ihren Baureglementen keine Ausnützungsziffer mehr kennen oder Dach- beziehungsweise Attikageschosse ganz oder teilweise nicht an die Nutzungsziffer anrechnen, können den zusätzlichen Spielraum nach einer entsprechenden Anpassung ihrer Baureglemente für die Schaffung von mehr Wohnraum nutzen.
Ein vergleichbarer Ansatz besteht bereits im Kanton Zug. Gemäss § 24 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG; BGS 721.11) dürfen Dachdurchbrüche bis zur Hälfte der Fassadenlänge bemessen werden. Die vorgeschlagene Anpassung orientiert sich somit an einer bereits bewährten Regelung eines Nachbarkantons.»

721.111

§ 23 Untergeschosse

[1] Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante (OK) des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1,2 m über die Fassadenlinie hinausragt[22]. *
[2] Ein Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn seine anzurechnende Geschossfläche mehr als 60 % der darüber liegenden anzurechnenden Geschossfläche ausmacht. *

§ 24 Dachgeschosse

[1] Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen die folgenden Masse nicht überschreiten[23]:
a) Die Kniestockhöhe (Mass b) darf nicht mehr als 1,20 m betragen.
b) Bei einem asymmetrischen Dach darf die grosse Kniestockhöhe (Mass d) nicht mehr als 4,50 m betragen. Die Gesamthöhe eines asymmetrischen Dachs darf die Gesamthöhe eines symmetrischen Dachs nicht überragen.
[2] Dachdurchbrüche dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der Fassadenlänge sein. Vorbehalten sind Regelungen für Ortsbildschutzzonen sowie der Denkmalschutz.
[3] Als Dachdurchbrüche gelten Dachaufbauten, die der Vergrösserung der Nutzfläche dienen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und spezielle Giebelkonstruktionen. Bei dreieckigen Dachaufbauten wird die Breite auf einem Drittel der Höhe gemessen.

2. Antwort des Regierungsrates

2.1 Allgemeine Bemerkungen

Das Anliegen der Motion, die heutige Drittelsregelung bei Aufbauten und Attikageschossen gemäss § 60 Abs. 3 Bst. b und c Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRSZ, 400.100) zu lockern, steht im Zusammenhang mit dem Ziel der haushälterischen Bodennutzung und der inneren Verdichtung.

Bereits bei der Revision des PBG im Jahr 2021 (zusammen mit der Einführung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB] hat der Regierungsrat vorgeschlagen, die Drittelsregelung bei Aufbauten auf Schräg- und Flachdächern auf 40 % der Fassadenlänge zu erhöhen. In den Erläuterungen zur Revision wurde ausdrücklich festgehalten, dass damit der Innenentwicklung Rechnung getragen werden solle, gleichzeitig würden die Interessen der Nachbarn nur geringfügig geschmälert (vgl. RRB Nr. 750/2021, S. 23). An der Kantonsratssitzung vom 30. März 2022 fanden allerdings weder die neuen Bestimmungen zur IVHB noch die vorgeschlagenen Änderungen in § 60 PBG und damit die Erweiterung der Länge der Aufbauten Zustimmung.

2.2 Vor- und Nachteile der Motion

Der Regierungsrat anerkennt das Anliegen der Motion. Mit der Verlängerung der Aufbauten kann zusätzlicher Spielraum für die Gestaltung und Nutzung von Dach- und Attikageschossen geschaffen werden. Dies ermöglicht insbesondere bei kleineren und mittleren Gebäuden eine zweckmässigere Grundrissgestaltung und Erschliessung des obersten Geschosses. Gemeinden, die keine Ausnützungsziffer kennen oder Dach- und Attikageschosse nicht oder nur teilweise an die Nutzfläche anrechnen, können diesen zusätzlichen Spielraum unmittelbar für die Schaffung von Wohn- oder Arbeitsraum nutzen.

Die Lockerung der Drittelsregelung leistet damit einen Beitrag zur Innenentwicklung, ohne dass zusätzliches Bauland eingezont oder die zulässige Gebäude- oder Firsthöhe bzw. die Geschosszahl erhöht werden muss. Gleichzeitig ermöglicht sie eine flexiblere Gestaltung der Dachflächen.

Der zusätzliche Flächengewinn durch die Vergrösserung der Aufbauten ist allerdings begrenzt. Bei einer Fassadenlänge von rund 10 m beträgt die zusätzliche, nicht zurückzuversetzende Fassadenlänge gegenüber der heutigen Regelung rund 1.7 m. Je nach Gebäudetiefe kann daraus ein zusätzlicher Flächengewinn von wenigen Quadratmetern bis etwa 10 bis 15 m² resultieren. Bei längeren Fassaden kann der Flächengewinn entsprechend grösser ausfallen. Der Beitrag zur Entschärfung der Wohnraumknappheit fällt aufgrund des begrenzten Flächenpotenzials insgesamt gering aus. In der Regel lässt sich ein zusätzliches Zimmer realisieren. Die Nutzungsmöglichkeiten in Dach- und Attikageschossen werden jedoch erweitert, was insbesondere an gut erschlossenen und bereits dicht überbauten, urbanen Standorten im Sinne der Innenentwicklung ist.

2.3 Auswirkungen auf die Gemeinden

Die konkrete Wirkung der vorgeschlagenen Änderung hängt von den baulichen Verhältnissen und insbesondere von den kommunalen Ausnützungs- und Dachgeschossvorschriften ab. In Gemeinden, in denen das Dachgeschoss bei der Nutzflächenziffer angerechnet wird oder die abweichende (strengere) Attikageschossvorschriften haben, führt die Anpassung von § 60 Abs. 3 PBG noch nicht sofort zu besseren Nutzungsmöglichkeiten im Dach- bzw. Attikageschoss. Diese Gemeinden müssen zunächst ihre kommunalen Vorgaben anpassen, bevor die Bauherrschaften den zusätzlichen Spielraum ausschöpfen können. Von der Änderung des kantonalen Rechts profitieren deshalb nicht alle Gemeinden bzw. Eigentümer unmittelbar.

Von den dreissig Schwyzer Gemeinden und Eingemeindebezirken könnten 11 die Änderung unmittelbar umsetzen, weil sie entweder keine Ausnützungsziffer festgelegt haben oder direkt auf die Bestimmungen des PBG verweisen und damit auch deren Änderungen (inklusive Flächengewinn) direkt übernehmen würden.

Die übrigen 19 Gemeinden und Eingemeindebezirke haben eigene (teilweise strengere) Vorgaben zur Anrechenbarkeit und Nutzung der Dach- und Attikageschosse. In diesen Gemeinden wären entsprechende Anpassungen des kommunalen Baureglements gemäss §§ 25 ff. PBG notwendig, bevor die Gesuchsteller von den grösseren Aufbauten profitieren können.

2.4 Auswirkungen auf Nachbarschaft und Ortsbild

Mit der grösseren zulässigen Ausdehnung der Dach- und Attikageschosse können sich zugleich negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft und das Ortsbild ergeben. Ein grösserer Teil des obersten Geschosses würde näher an die Fassadenflucht des darunterliegenden Geschosses bzw. an die Grundstücksgrenze treten, ohne dass es bei der Gebäudehöhe (und damit beim Grenzabstand) berücksichtigt werden muss. Dies führt in der Regel zu zusätzlichem Schattenwurf und zu Lichtentzug sowie zu einer stärkeren visuellen Präsenz bei benachbarten Gebäuden. Diesen Aspekten ist von den Gemeinden mit kommunalen Vorgaben insbesondere in traditionellen oder geschützten Ortsbildern, bei inventarisierten Objekten und an empfindlichen Standorten Rechnung zu tragen (vgl. dazu §§ 20 Abs. 1 und 52 Abs. 1 und 2 PBG).

2.5 Vergleich mit Zuger Regelung

Der von den Motionären angeführte Vergleich mit der Zuger Dachdurchbruchregelung (vgl. § 24 Abs. 2 PBV Zug) ist als Hinweis auf eine vergleichbare Stossrichtung nachvollziehbar. Die Zuger Regelung ist allerdings nicht unmittelbar vergleichbar, da der Kanton Zug auf die IVHB und die dortige Fassadenhöhe abstellt, während § 60 PBG das Mass und die Ermittlung der Gebäudehöhe regelt beziehungweise mithin eine andere Messweise beinhaltet. Die Schwyzer Regelung in § 60 PBG zielt auf die Gebäudehöhe und damit auf den einzuhaltenden Grenzabstand ab. Der Zuger Dachdurchbruch ist auch nicht eins zu eins vergleichbar mit den Schwyzer Aufbauten auf Schräg- und Flachdächern (§ 60 Abs. 3 Bst. b PBG). In Zug werden beispielsweise auch Dachflächenfenster und Dacheinschnitte zu Dachdurchbrüchen gezählt. Die Zuger Regelung steht im Kontext mit der dortigen Gesamtrechtsordnung (inklusive anderer Höhenberechnung, Attika- und Geschossdefinitionen) und orientiert sich (wie bereits erwähnt) an den Bestimmungen der IVHB. Der Kanton Schwyz hat die IVHB-Begriffe nicht übernommen und kennt eigene Messweisen.

2.6 Fazit und Antrag

Der Regierungsrat unterstützt das Anliegen der Motion, die Nutzungsmöglichkeiten von Dach- und Attikageschossen im Interesse der Innenentwicklung und Verdichtung zu erhöhen, ohne neue Bauzonen ein-, um- oder aufzonen zu müssen. Die vorgeschlagene Erhöhung der Drittelsregelung auf die Hälfte leistet hierzu einen gewissen Beitrag.

Die Motion nimmt ein Anliegen auf, das bereits Gegenstand der PBG-Revision von 2021 war. Der Regierungsrat erachtet es deshalb als sachgerecht, die Anpassung der Drittelsregelung im Rahmen der anstehenden Revision des PBG (Teilrevision aufgrund RPG 2) aufzunehmen.

Aus diesen Gründen beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat, die Motion M 9/26 erheblich zu erklären.

Beschluss des Regierungsrates

1. Dem Kantonsrat wird beantragt, die Motion M 9/26 erheblich zu erklären.

2. Zustellung: Mitglieder des Kantonsrates.

3. Zustellung elektronisch: Mitglieder des Regierungsrates; Staatsschreiber; Sekretariat des Kantonsrates; Volkswirtschaftsdepartement; Amt für Raumentwicklung.

Im Namen des Regierungsrates:

Regierungsrat Kanton Schwyz

Sandro Patierno
Landammann

Dr. Mathias E. Brun
Staatsschreiber