

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE von Beni Schwarzenbach (GLP, Zürich), Verena Albrecht (BDP, Dietlikon) und Andreas Hasler (GLP, Illnau-Effretikon)

betreffend

Hochhauszonen im Kanton Zürich

Das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) wird wie folgt angepasst:

§ 68 Abs. 2:

Im Zonenplan können Gebiete bezeichnet werden, in denen Hochhäuser gestattet sind. Zusätzlich können die Gemeinden spezielle Hochhauszonen in ihren Zonenplänen ausscheiden, in denen der Bau von Hochhäusern gezielt gefördert wird.

§ 282: unverändert.

§ 284 Abs. 1: unverändert.

§ 284 Abs. 2: unverändert.

§ 284 Abs. 3:

Die Ausnützung bei Hochhäusern ausserhalb der Hochhauszonen darf nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein; eine Ausnahme ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne. Bei Hochhäusern innerhalb von Hochhauszonen ist eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer zwischen 50% und 200% zulässig, sofern sie folgende Bedingungen erfüllen:

- a) Der Wohnanteil beträgt mindestens 50%. Massgebend ist die Bruttogeschossfläche ohne Untergeschosse.
- b) Die Potenziale der Energieeffizienz werden nach aktuellem Stand der Technik so weit als zumutbar ausgeschöpft.
- c) Die Erschliessung des Hochhauses mit öffentlichen Verkehrsmitteln entspricht der ÖV-Gütekategorie A oder B.

§ 284 Abs. 4:

Die Nachbarschaft ausserhalb von Hochhauszonen darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden.

§ 284a:

Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf im Sinne von § 284 PBG2 gilt:

- a) bei überbauten Grundstücken ausserhalb von Hochhauszonen: die an den mittleren Wintertagen länger als zwei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude, in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen,
- b) bei unüberbauten Grundstücken in Wohnzonen ausserhalb von Hochhauszonen: die an den mittleren Wintertagen länger als zwei Stunden dauernde Beschattung überbaubarer Flächen des Nachbargrundstückes, sofern dadurch eine den örtlichen Verhältnissen und der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung verunmöglicht oder erheblich erschwert wird.
- c) Innerhalb von Hochhauszonen gelten keine Einschränkungen bezüglich Beschattung

Beni Schwarzenbach
Verena Albrecht
Andreas Hasler

Begründung:

Das Planungs- und Baugesetz sowie die Allgemeine Bauverordnung werden um den Begriff «Hochhauszonen» erweitert mit der Absicht, den Bau von Hochhäusern zum Zwecke des verdichteten Bauens zu erleichtern. Die Anwendung der Änderungen zu reduzierten Vorschriften und positiven Anreizen beziehen sich auf Hochhauszonen. Auf die Regeln für übrige Gebiete, in denen Hochhäuser erlaubt sind, haben die Änderungen keinen Einfluss.

Energie- und Verkehrspolitik beginnt mit einer intelligenten, zeitgemässen Siedlungspolitik. Zur Entlastung der Verkehrsinfrastruktur einerseits und zur Senkung des damit einhergehenden Energieverbrauchs andererseits müssen die Wege zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit verkürzt werden. Dazu braucht es mehr zentrumsnahen Wohnraum. Innerstädtische Verdichtung ist ein geeignetes Mittel, um die Erreichung dieses Zieles zu unterstützen. Hochhäuser bieten eine Möglichkeit, innerstädtische Verdichtung zu fördern, sofern sie mit einer Erhöhung der Ausnützungsziffern verbunden sind.

Die Parlamentarische Initiative führt mit dem Begriff «Hochhauszonen» einen neuen Begriff ein. Im Unterschied zu den übrigen Gebieten, in denen Hochhäuser grundsätzlich erlaubt sind, bilden Hochhauszonen eigentliche Kernzonen für Hochhäuser, in denen der Bau derselben durch die Gemeinden gefördert und geografisch konzentriert wird, um eine einheitliche Quartierentwicklung zu garantieren. Hochhauszonen unterscheiden sich von den übrigen Zonen, in denen Hochhäuser zulässig sind, durch folgende Merkmale:

- Die Vorschriften zum Schattenwurf (gemäss § 284 Abs. 4 im Planungs- und Baugesetz) gelten in den Hochhauszonen nicht.
- Höhere Ausnützungsziffern gegenüber übrigen Gebäuden in den betroffenen Bauzonen setzen einen positiven Anreiz für den Bau von Hochhäusern, sofern diese einen Wohnanteil von mindestens 50%, ein energieeffizientes Heizungs- bzw. Klimatisierungskonzept und eine gute ÖV-Anbindung aufweisen.