

Sitzung vom 9. Juni 1993

1762. Anfrage (Hochhausprojekt Winterthur)

Kantonsrat Felix Müller, Winterthur, hat am 22. März 1993 folgende Anfrage eingereicht:

Vor kurzem ist in Winterthur das Baugesuch für ein Hochhaus eingereicht worden. Bauherr sind die PTT in einer Bauherrengemeinschaft mit einem privaten Investor. Das über 90 m hohe Hochhaus soll nördlich des Bahnhofs zwischen Theaterstrasse und den Gleisen Richtung St. Gallen und Frauenfeld in einer Industriezone (I2) ohne Hochhausausschluss mit 200% Ausnützung erstellt werden.

Für den Kanton Zürich ist dieses Projekt in mehrerer Hinsicht von Bedeutung. Einerseits wäre der Kanton Zürich mit Liegenschaften in der Nachbarschaft von der Beschattung betroffen. Andererseits müssen Hochhausbauten vom Regierungsrat genehmigt werden. Dabei ist auch zu prüfen, ob der Bau kantonaler Gesetzgebung entspricht.

Mit der letzten Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurde neu bestimmt, dass in der kommenden Bau- und Zonenordnung (BZO) die Gebiete bezeichnet werden müssen, in denen Hochhäuser zulässig sind (§ 282). In Winterthur wurde die BZO seit dem 1. Februar 1992 (Inkraftsetzung revidiertes PBG) noch nicht geändert. Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass die BZO bei ihren Zonenvorschriften den Ausschluss von Hochhäusern nach altem Recht meint. Da im Gegensatz zu andern geänderten Paragraphen bezüglich dieser Frage keine Übergangsfrist gilt, ist die neue Bezeichnung von Gebieten, wo Hochhäuser zulässig sind, sofort zwingend. Der fehlende Ausschluss von Hochhäusern bedeutet nicht selbstredend, dass die Zulassung gemäss neuem PBG gemeint ist.

Es stellt sich deshalb die erste Frage: Geht der Regierungsrat mit mir einig, dass Hochhäuser im Kanton Zürich und insbesondere am beschriebenen Standort in Winterthur erst wieder bewilligungsfähig sind, wenn die BZO so geändert ist, dass Hochhäuser ausdrücklich erlaubt sind? Oder gibt es Gründe für eine andere Auffassung, insbesondere in bezug auf die konkrete Situation in Winterthur?

Zweite Frage: Gilt für die PTT auf einem gewöhnlichen Grundstück, das der Zentrumszone zugewiesen ist, allenfalls ein besonderes Recht?

Das PBG ist bezüglich Schattenwurf von Hochhäusern sehr restriktiv, sofern Wohnungen betroffen sind. Im näheren Umfeld des Hochhauses sind verstreut verschiedenste Wohnungen und Wohngebiete anzutreffen, die je zu andern Jahres- und Tageszeiten vom Schattenwurf dieses Hochhauses betroffen sind.

Dritte Frage: Ist der Regierungsrat mit mir der Meinung, dass ein Hochhaus nicht zulässig ist, sobald zu irgendeiner Tageszeit im Jahresablauf Wohnungen beschattet werden? Oder wo werden die Grenzen des nicht mehr Akzeptablen liegen, falls der Regierungsrat in § 284 Abs. 4 einen Spielraum sehen würde?

Das Thema «Schattenwurf» betrifft auch kantonale Gebäude und Bezirksgebäude. Obwohl diese in der Regel in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegen, sind es nicht nur Verwaltungsgebäude.

Daraus entsteht die vierte Frage: Kann nach Ansicht des Regierungsrates ein Bezirksgefängnis, das vom Schattenwurf beträchtlich betroffen würde, als Wohnbereich im weiteren Sinne betrachtet werden? Wäre die Beschattung durch dieses Hochhaus für die Insassen des Bezirksgefängnisses tragbar? Ist ein allfälliger Schattenwurf des geplanten Hochhauses für andere Gebäude von Kanton oder Bezirk betriebseinschränkend?

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Felix Müller, Winterthur, wird wie folgt beantwortet:

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. September 1991 sind die Bestimmungen über die gebietsweise Zulässigkeit von Hochhäusern geändert worden. Während früher Hochhäuser grundsätzlich überall zulässig waren und deren Erstellung lediglich durch die gesetzlichen Ausschlussgründe eingeschränkt wurde bzw. durch Ausschlussgebiete gemäss Bau- und Zonenordnung ausdrücklich untersagt werden konnte (alt § 283 PBG), sind gemäss neuem Recht Hochhäuser nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne sie ausdrücklich zulassen (§ 282 PBG). Diese Bestimmung ist seit Inkrafttreten der Gesetzesrevision am 1. Februar 1992 direkt anwendbar, und zwar auf alle Baugesuche, über welche die örtliche Bewilligungsbehörde bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht entschieden hatte (§ 353 PBG). Eine dieser generellen Bestimmung vorgehende spezielle Übergangsregelung wurde für die Zulässigkeit von Hochhäusern nicht getroffen. Dies hat zur Folge, dass keine Hochhäuser mehr erstellt werden können, wo deren Zulässigkeit sich noch nicht aus einer ausdrücklichen Regelung der Gemeinde im Sinne des geänderten Rechts ergibt.

Die Bestimmungen über die an Hochhäuser zu stellenden besonderen Anforderungen blieben mit der PBG-Revision unverändert. Gemäss § 284 Abs. 4 PBG darf durch die Erstellung eines Hochhauses die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden. Als bewohntes Gebäude im Sinne dieser Bestimmung hat auch der Zellentrakt eines Bezirksgefängnisses zu gelten. Was in bezug auf den Schattenwurf unter einer "wesentlichen Beeinträchtigung" zu verstehen ist, wird in § 30 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) näher ausgeführt. Danach gilt, dass bei überbauten Grundstücken die Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude an den mittleren Wintertagen nicht länger als zwei Stunden dauern soll; die entsprechende Schattenkurve ist in der Regel am Fusspunkt der betroffenen Gebäude zu messen (§ 30 Abs. 1 lit. a ABV). Für unüberbaute Grundstücke in Wohnzonen gilt «die an den mittleren Wintertagen länger als zwei Stunden dauernde Beschattung überbaubarer Flächen des Nachbargrundstücks, sofern dadurch eine den örtlichen Verhältnissen und der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung verunmöglicht oder erheblich erschwert wird» (§ 30 Abs. 1 lit. b ABV). Bezüglich der Beschattung sind jedoch an Hochhäuser keine strengeren Anforderungen zu stellen als an eine «gewöhnliche» Überbauung des betreffenden Grundstücks: In diesem Sinne stellt § 30 Abs. 2 ABV klar, dass dann keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf vorliegt, «wenn mit einem in allen Teilen den Vorschriften entsprechenden kubischen Vergleichsprojekt nachgewiesen wird, dass eine der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung keine geringere Beschattung des Nachbargrundstücks nach sich zieht». Eine Beschattung benachbarter Gebäude und Grundstücke durch Hochhäuser ist zumindest im Rahmen der Beschattung durch eine Überbauung nach der Grundordnung zulässig.

Bewilligungen für Hochhäuser werden von der örtlichen Baubehörde erteilt und bedürfen der Genehmigung durch den Regierungsrat; soweit das Hochhaus Sonderbauvorschriften oder einem Gestaltungsplan entspricht, genügt die Zustimmung der Baudirektion (vgl. § 285 in Verbindung mit § 2 PBG). Der örtlichen Baubehörde steht bei der Bewilligungserteilung insofern ein Ermessen zu, als die Schattenkurve gemäss § 30 Abs. 1 lit. a ABV «in der Regel» am Fusspunkt der benachbarten Gebäude gemessen wird. Besondere Verhältnisse sind unter Berücksichtigung der obengenannten Kriterien sachgerecht und gegebenenfalls im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung - zu deren Erteilung neu ebenfalls die örtliche Baubehörde zuständig ist - zu berücksichtigen. In die Ermessensfreiheit der örtlichen Baubehörde wird dabei im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nur mit grosser Zurückhaltung eingegriffen, so etwa bei offensichtlich unzweckmässigen oder unangemessenen Bewilligungen» oder aber im Falle «missbräuchlicher Verwendung» der Bestimmungen über die Hochhäuser (vgl. Kreisschreiben der Direktion der öffentlichen Bauten an die Gemeinden über die Genehmigungspraxis nach dem Planungs- und Baugesetz vom 1. Juni 1980, Ziffer 4.212). Die dargelegte Rechtslage und die Grundsätze betreffend Genehmigungspraxis gelten auch für Bauvorhaben öffentlicher Bauherrschaften.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die
Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 9. Juni 1993

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

i.V.

Hirschi