

## 7. Anhebung Grenze Hochhaus

Parlamentarische Initiative Sonja Rueff-Frenkel (FDP, Zürich), Barbara Franzen (FDP, Niederweningen), Peter Schick (SVP, Zürich) vom 4. September 2023  
KPB Kommission für Planung und BauKR-Nr. 305/2023

*Sonja Rueff-Frenkel (FDP, Zürich):* Aktuell ist die Grenze für ein Hochhaus gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) bei 25 Metern. Diese PI beinhaltet nur eine Änderung einer Zahl, doch diese Zahl ist wichtig. Denn für Hochhäuser gelten zu Recht spezielle Anforderungen, und an diesen Anforderungen soll auch nichts geändert werden. Gemäss PBG ist ein Hochhaus nur zugelassen, wenn es die BZO (*Bau- und Zonenordnung*) vorsieht, ortsbaulich einen Gewinn bringt und architektonisch besonders sorgfältig ausgestaltet ist. Auch der Schattenwurf wird speziell geregelt und diesen haben wir ja eben erst revidiert. Und es gibt Gemeinden, die Hochhausrichtlinien erlassen haben. All das soll mit der PI nicht tangiert werden. Die PI hingegen will die Regelbauweise im PBG um 5 Meter nach oben schieben, sodass das Bauen erleichtert und nicht noch weiter erschwert und verteuert wird. Man muss keine Angst haben, dass neue oder mehr Hochhäuser erstellt werden. Es wird kein Manhattan geben im Kanton Zürich. Es sind auch nur wenige Hochhäuser aktuell in Bau oder Planung und diese haben alle sowieso eine Höhe von circa 100 Metern. Wir reden hier aber über eine Verschiebung der Grenze von 25 auf 30 Meter. Das sind acht- bis zehnstöckige Häuser und in der Regel sind es Wohnhäuser. Wir müssen nicht die Diskussion führen, ob und welche Sicherheitsanforderungen ein Hochhaus haben soll. Dies ist geregelt in PBG-Verordnungen und Richtlinien. Wir müssen aber die Diskussion führen, ab wann diese weiteren Anforderungen gelten. Bis wann gilt die Regelbauweise des PBG, das heisst, ab wann ist ein Hochhaus ein Hochhaus?

Die aktuell 25 Meter wurden gemäss den damals geltenden Sicherheitsanforderungen für einen Brandfall so festgelegt. Die Feuerwehrleitern kamen nicht höher als 25 Meter, aber heute haben die Feuerwehren der Städte Zürich und Winterthur Leitern, die bis 30 Meter gehen. Nach den neuesten Regelungen der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen ist eine Hochhausgrenze bei 30 Metern zeitgemäss. Dies entspricht der neuesten Technik der Brandlöschung.

Die PI will aber nicht nur einfach die Technik wertschätzen, sondern es geht darum, dass es ein Bedürfnis der Städte ist, zu verdichten. Wir haben eben den Runden Tisch des Bundesrates gehabt, wo besprochen wurde, wie die Wohnungsnot gelindert werden kann. Dort ist ausdrücklich auch erwähnt worden, dass geprüft werden soll, dass vermehrt in die Höhe gebaut werden kann. Unsere PI liefert die Rahmenbedingungen. Auch die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe spricht über die Hochhausgrenze von 30 Metern, viele Kantone haben das so übernommen. Mit unserer PI machen wir nur eine kleine Änderung im PBG, welche jedoch grosse Auswirkungen im Bau von Wohnungen hat. Alle, die mehr Wohnungen wollen – und ich glaube, das sind alle Parteien hier im Rat –, müssten daher unsere PI unterstützen. Besten Dank.

*Markus Bärtschiger (SP, Schlieren):* Eines der berühmtesten Hochhäuser ist schon beim Bau gescheitert – an Missverständnissen, an Sprachschwierigkeiten, an Regeln, die schlussendlich niemand verstand –, der Turmbau zu Babel. Die SP will keine babylonische Türme bauen, sie will aber auch keinen babylonischen Regelwirrwarr. Sie wird sich entsprechend für eine Unterstützung der PI aussprechen; nicht ganz freiwillig, sondern getrieben schlussendlich vom Vorpreschen der Gebäudeversicherungen. Wie in anderen Gebieten der Schweiz auch hat im Kanton Zürich beim Bauen der Drang himmelwärts relativ spät eingesetzt. Im Vergleich zu anderen wohlhabenden Ländern hat die Schweiz kaum Wolkenkratzer, auch nur sehr wenige Hochhäuser. Denn in der Schweiz polarisiert das Hochhaus. Für die einen ist es ein Zeichen für Urbanität, dafür, dass eine Stadt eine Stadt ist. Andere wiederum lehnen solche Bauten als rücksichtslos gegenüber der Nachbarschaft und als unnötige Protzerei ab. Wie vielschichtig das Thema Hochhaus ist, wird bereits ersichtlich, wenn man festzulegen versucht, was für ein Gebäude das ist. Rechtlich – das haben wir vorher gehört – ist ein Hochhaus ein Bau, der höher als 25 Meter ist; das ist noch einfach. Wobei, dies gilt nicht in allen Kantonen. Zum Beispiel in den Kantonen Luzern und Sankt Gallen gelten 30 Meter. Städtebaulich hingegen bietet der Begriff «Hochhaus» Interpretationsspielraum. Es ist ein hohes Gebäude, das dort, wo es steht, einen klaren Akzent setzt. Durch ihre sichtbare Mehrhöhe prägen Hochhäuser zusammen mit Industrie- und Sakralbauten den Horizont. Hochhäuser üben wichtige städtebauliche, ästhetische und symbolische Funktionen aus. Hochhäuser können in gesteigertem Mass die Zentrumsbildung und dadurch die Strukturierung des Stadtsiedlungsgebietes unterstützen, mit ihnen können Räume akzentuiert werden. Bei überzeugender Gestaltung tragen Hochhäuser zur Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Wohnort bei und können zu einem touristischen Wahrzeichen werden. Hochhäuser tragen aber auch zum Ziel der Verdichtung des Siedlungsgebietes bei. Sie unterstützen Transformationsprozesse. Darüber hinaus erweitern sie das Spektrum an urbanem Wohnraum mit teilweise guten Aussichtsflächen. Da Hochhäuser städtebaulich sehr stark prägende Elemente sind, wie wir gehört haben, müssen sie sorgfältig in den Stadtkontext integriert werden. Daher werden an Hochhäuser im Vergleich zur Regelbauweise erhöhte Anforderungen gestellt, und es sollte dringend ein Varianzverfahren zur Qualitätssicherung eingefordert werden. Und dann gibt es noch das subjektive Empfinden: Nicht jedes über 25 Meter hohe Haus wird denn auch als Hochhaus empfunden, und es gibt kleinere Bauten, die durchaus die gleiche Wirkung wie Hochhäuser entfalten können.

Sie sehen, Hochhaus ist nicht gleich Hochhaus. Hochhäuser sind sehr, sehr sorgfältig zu planen, aber trotzdem ist die SP nicht a priori gegen Hochhäuser. Eine Vereinfachung, Anpassung der Regel, wie das hier mit dieser PI gefordert wird, begrüßen wir. Wir unterstützen entsprechend diese parlamentarische Initiative.

*Peter Schick (SVP, Zürich):* Von der Erstunterzeichnerin ist bereits das Wichtigste zu dieser PI gesagt worden. Die Brandschutzanforderungen an Hochhäuser, wie Materialien, Bautechnik, Brandlöscher, um nur ein paar zu nennen, haben sich in

den vergangenen Jahren stark verändert respektive verbessert. Die Vereinigung kantonaler Feuerschutzversicherungen hat dies erkannt und entsprechend die Hochbaugrenze bei 30 Metern angelegt. Für eine Vereinheitlichung der Hochbaugrenzen soll jetzt auch das Planungs- und Baugesetz angepasst werden. Das ist auch richtig so, somit spricht man bei den Brandschutzvorschriften wie auch im PBG vom Gleichen. Hochhäuser sind Gebäude mit einer Höhe von mehr als 30 Metern. Es werden somit sicher nicht mehr Hochhäuser entstehen. Mit der Anhebung von 5 Metern wird die Innenverdichtung nicht noch weiter erschwert. Überweisen Sie diese PI an die Regierung.

*Nathalie Aeschbacher (GLP, Zürich):* In der Schweiz stehen wir in der Stadtentwicklung vor grossen Herausforderungen, aber auch vor grossen Chancen. Unser langfristiges Ziel sind dichte und kompakte Städte mit hoher Lebensqualität und hochwertigen Grünräumen; so viel zum Grundsatz der Stadtentwicklung, der durchaus ökologische, ökonomische und soziale Vorzüge bietet. Unsere bestehenden Städte müssen wir innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen weiterentwickeln und eine Beeinträchtigung der Landschaft durch Zersiedlung verhindern, auch, damit sie hochwertige Lebensräume für Pflanzen und Tiere bleiben können. Ein Schlüsselfaktor der urbanen Verdichtung ist der Wohnraum. Für die Erreichung einer dichteren Bebauung würde eine Anhebung der Grenze für Hochhäuser im PBG auf 30 Meter zweckdienlich sein. Sie würde die Aufstockung von bestehenden Gebäuden in der Regelbauweise um ein bis zwei Stockwerke erleichtern, und das wirkt sich auch positiv auf die Baukosten aus, da die Brandschutzanforderungen bei Gebäuden im Hochhausbereich wesentlich höher sind. Kurzum, die Grünliberalen unterstützen diese parlamentarische Initiative.

*Thomas Schweizer (Grüne, Hedingen):* Warum sollen höhere Häuser möglich sein? Wem bringen diese zusätzlichen 5 Meter Gebäudehöhe einen Vorteil? Diese Frage wird in der PI nicht beantwortet. Die Anhebung der Grenze für Hochhäuser muss mit einer klaren Zielsetzung verknüpft werden. Eine solche Anpassung muss daran gemessen werden, welchen Beitrag höhere Häuser zu den drängendsten Problemen der Siedlungsentwicklung leisten können: das Ziel netto null zu erreichen, zusätzliche Frei- und Grünräume zu sichern, zur Hitzeminderung beizutragen und dringend benötigten, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und so weiter. Je höher die Häuser sind, desto aufwendiger die Erstellung. Es braucht mehr Statik, mehr Erdbebenschutz, mehr als einen Lift, zusätzliche Treppenhäuser, Fluchtwege und so weiter. Damit werden höhere Häuser auch teurer. Wenn ein Eigentümer 30 Meter hoch bauen will, so muss er sich davon einen Vorteil versprechen. Der Vorteil der privaten Eigentümer muss aber mit einem Vorteil für die Öffentlichkeit verknüpft werden. Es soll zum Beispiel gewährleistet werden, dass im Gegenzug preisgünstiger Wohnraum geschaffen wird, dass mehr qualitativ hochwertige Grünräume geschaffen werden, dass mehr Bäume gepflanzt werden, zum Beispiel verknüpft mit einer Unterbauungsziffer oder indem Erdgeschossnutzungen vorgeschrieben werden können, welche der Quartiersversorgung

dienen und publikumsorientiert sind. Höhere Gebäude sollen daher nur mit Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften ermöglicht werden, damit die öffentliche Hand Einfluss auf einen Gegenwert nehmen kann. Mit Gestaltungsplänen ist das Erstellen höherer Gebäude schon heute möglich, das Instrumentarium steht also zur Verfügung. Eine generelle Erhöhung braucht es nicht.

Wir lehnen die Überweisung ab, sehen aber, dass die 60 Stimmen locker erreicht werden, und werden das Thema sicher in der KPB (*Kommission für Planung und Bau*) vertieft diskutieren.

*Janine Vannaz (Die Mitte, Aesch):* Ganz so emotional wie Markus Bärtschiger, der die Bibel zitierte, sehe ich das nicht, aber die Mitte unterstützt die PI vorläufig ebenfalls. Die Begrifflichkeit «Hochhaus» wird im Planungs- und Baugesetz als Gebäude mit einer Fassadenhöhe von mehr als 25 Metern beschrieben. Diese Festlegung ist schon seit einigen Jahrzehnten aufgrund der damals geltenden Sicherheitsanforderungen für einen Brandfall gebräuchlich. Die Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen definiert in den Brandschutznormen die Gebäudegeometrie. Dort werden Hochhäuser als Gebäude mit mehr als 30 Metern Gesamthöhe bezeichnet. In dieser parlamentarischen Initiative wird nun gefordert, dass der gleiche Höhenbegriff im PBG wie in den Brandschutzvorschriften verwendet werden soll, was der Mitte erstrebenswert erscheint. Besten Dank für die Aufmerksamkeit.

*Ratspräsidentin Sylvie Matter:* Für die vorläufige Unterstützung einer parlamentarischen Initiative braucht es mindestens 60 Stimmen.

*Abstimmung*

**Für die vorläufige Unterstützung der parlamentarischen Initiative KR-Nr. 305/2023 stimmen 139 Ratsmitglieder.** Damit ist das Quorum von 60 Stimmen erreicht. Die Initiative ist vorläufig unterstützt.

*Ratspräsidentin Sylvie Matter:* Die Geschäftsleitung wird die parlamentarische Initiative einer Kommission zu Bericht und Antrag zuweisen.

Das Geschäft ist erledigt.