



**Auszug aus dem Protokoll
des Gemeinderats Fällanden vom 12. März 2019**

| | | |
|-----------|--|----|
| 04. | Bauplanung | 56 |
| 04.03.00. | Kantonale Planung Baudirektion Kanton Zürich Allgemeine Bauverordnung (ABV) Änderung der Schattenwurfregelung für Hochhäuser Vernehmlassung, Stellungnahme | |

| | | |
|-------------|------------|---|
| IDG-Status: | öffentlich | Medienmitteilung <input type="checkbox"/> |
| | | Website <input checked="" type="checkbox"/> |

Mit Schreiben vom 13. November 2018 lädt die Baudirektion des Kantons Zürich im Rahmen der Vernehmlassung dazu ein, zur Änderung der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) betreffend die Anpassung der Schattenwurfregelung für Hochhäuser im Rahmen Stellung zu nehmen.

Ausgangslage

Die von der Baudirektion ausgearbeitete Verordnungsänderung stützt sich auf das Reformpaket «Hochhaus», das vom Kantonsrat am 19. Mai 2014 beschlossen wurde. Das Reformpaket basiert auf der Strategie «Innere Verdichtung» vom September 2013 und führt die Flexibilisierung der geltenden kantonalen Schattenwurfregelung für Hochhäuser als mittelfristiges Ziel auf. Das Hochhaus soll als Bauform dort eingesetzt werden können, wo es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist und einen ortsbaulichen Gewinn darstellt.

Das Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) fordert in § 284 Abs. 4, dass Hochhäuser ihre bewohnte Nachbarschaft nicht übermässig mit Schatten beeinträchtigen dürfen. Als Hochhäuser gelten im Kanton Zürich gemäss PBG § 282 Abs. 1 Häuser mit einer Fassadenhöhe von mehr als 25 Metern. In der Allgemeinen Bauverordnung (ABV, LS 700.2) ist ausgeführt, was als übermässige Beschattung zu gelten hat: Ein Hochhaus darf bewohnte Gebäude in seiner Nachbarschaft und benachbarte Grundstücke in Wohnzonen im Winter nicht länger als zwei Stunden beschatten. Als Referenztage für den Schattenwurf bezeichnet die ABV die mittleren Wintertage (8.2. und 3.11.). In Kombination ergeben diese Parameter starke Einschränkungen hinsichtlich der städtebaulichen Anordnung von Hochhäusern. Die geltende Schattenwurfregelung ist deshalb ein Hindernis für die Innenentwicklung.

Änderung und Anpassungen

Die in § 30 Abs. 1 lit. a) und b) ABV festgelegte Zweistundenregelung soll durch eine Dreistundenregelung ersetzt werden.

Die geplante Änderung der ABV ist durch weitere Massnahmen zu begleiten. Hierzu gehört die Aktualisierung der Anleitung von 1967 als ein praktisches Hilfsmittel für Architekten, Planerinnen, Entwickler, Investorinnen, Nachbarn und Baubewilligungsbehörden. Dies soll nach der Vernehmlassung erfolgen. Im Rahmen dieser Aktualisierung sind, basierend auf der bereits erwähnten Grundlagenstudie folgende Anpassungen geplant:

- Der Referenztag wird auf den astronomisch korrekten mittleren Wintertag verlegt (2. November und den 9. Februar statt wie bisher 3. November und 8. Februar).
- Der Sonnenwinkel wird gemäss aktuell bester Methode errechnet und festgelegt.
- Das Terrain soll im Einzelfall berücksichtigt werden können.

Stellungnahme Zürcher Planungsgruppe Glattal, ZPG

Die ZPG hat dieses Geschäft an der Sitzung vom 6. Februar 2019 beraten und nimmt mit Schreiben vom 6. Februar 2019 Stellung dazu. Sie begrüsst die sofortige Änderung der ABV mit der Dreistundenregelung. Dadurch kann das Potenzial der Typologie Hochbau zugunsten der Siedlungsentwicklung nach innen besser genutzt werden. Ebenso befürwortet die ZPG, dass die Vollzugshilfe aus dem Jahr 1967 grundlegend überprüft und überarbeitet werden soll.

Die Referenztage zur Bestimmung des Schattenwurfs und die Hochhausbestimmungen im Planungs- und Baugesetz sind jedoch zu liberalisieren. So sollen Gebäude erst ab einer Fassadenhöhe ab 30 m (statt wie bisher 25 m) als Hochhäuser gelten (§ 282 PBG), die Abstände sollen sich ab 25 m Fassadenhöhe nicht vergrössern (§§ 270 Abs. 2 und 279 PBG), und es sollen neu acht statt sieben Vollgeschosse zulässig sein (§ 49a, Abs. 2 PBG). In der Regelbauweise beträgt die höchstzulässige Fassadenhöhe unter Vorbehalt der Bestimmungen für Hochhäuser somit 30 m (§ 278 Abs. 3 PBG).

Im Weiteren beantragt die ZPG, dass ein Entwurf der Vollzugshilfe als Entscheidungsgrundlage vor dem Entscheid des Kantonsrats vorgelegt werden soll.

Erwägungen

Der Vorsteher Ressort Hochbau begrüsst die Anpassung der ABV mit der Dreistundenregelung. Betreffend Referenztag, Fassadenhöhe, Abstände, Geschosszahl sowie Entwurf der Vollzugshilfe. Er beantragt deshalb dem Gemeinderat sich der Stellungnahme der ZPG anzuschliessen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeinderat Fällanden schliesst sich im Sinne der Erwägungen der Stellungnahme der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) vom 6. Februar 2019 vollständig an. Sämtliche Anträge der ZPG werden unterstützt.
2. Der Anpassung der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) wird unter Berücksichtigung folgenden Anträgen zugestimmt:
 - 2.1. Als Referenztage zur Bestimmung des Schattenwurfs gemäss § 30 ABV sind analog zum Kanton Basel Stadt die Tag- und Nachtgleiche (19. bis 21. März und 22. bis 23. September) anstatt die mittleren Wintertage (8. Februar bis 3. November) festzulegen.

2.2. Die Hochhausbestimmungen im Planungs- und Baugesetz (PBG) sind wie folgt zu lockern:

2.2.1 Hochhäuser sind Gebäude mit einer Fassadenhöhe von mehr als 30 m.

2.2.2. Die Abstände sollen sich ab 25 m Fassadenhöhe nicht vergrössern.

2.2.3. In der Regelbauweise beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe unter Vorbehalt der Bestimmungen für Hochhäuser 30 m und es sind neu acht anstatt 7 Vollgeschosse zulässig.

2.3 Der Entwurf der Vollzugshilfe soll dem Kantonsrat als Entscheidungsgrundlage vor seinem Beschluss vorgelegt werden.

3. Mitteilung an:

- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Michael Landolt, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich, mit separatem Formular
- Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG), Sekretariat, Postfach, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
- Vorsteher Ressort Hochbau, per Extranet
- Leiterin Fachbereich Hochbau, per E-Mail
- 04.03.00.

Für richtigen Protokollauszug:



Anette Fahrni
Stellvertreterin Gemeindeschreiberin

Versand: 18. März 2019