

# **Allgemeine Bauverordnung**

**(Änderung vom 18. März 2020)**

*Der Regierungsrat beschliesst:*

I. Die Allgemeine Bauverordnung vom 22. Juni 1977 wird geändert.

II. Die Verordnungsänderung tritt am ersten Tag des zweiten Monats nach der Genehmigung durch den Kantonsrat in Kraft. Wird ein Rechtsmittel ergriffen, wird über die Inkraftsetzung erneut entschieden.

III. Gegen die Verordnungsänderung sowie Dispositiv II Satz 1 kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.

IV. Veröffentlichung dieses Beschlusses, der Verordnungsänderung und der Begründung im Amtsblatt.

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:	Die Staatsschreiberin:
Carmen Walker Späh	Kathrin Arioli

---

## **Allgemeine Bauverordnung (ABV)** **(Änderung vom 18. März 2020)**

*Der Regierungsrat beschliesst:*

Die Allgemeine Bauverordnung vom 22. Juni 1977 wird wie folgt geändert:

Beeinträchtigung durch Schattenwurf

§ 30. <sup>1</sup> Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf im Sinne von § 284 PBG gilt:

- a. bei überbauten Grundstücken: die an den mittleren Wintertagen länger als drei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude, in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen,
  - b. bei unüberbauten Grundstücken in Wohnzonen: die an den mittleren Wintertagen länger als drei 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.
- Abs. 2 und 3 unverändert.
-

## **Begründung**

### **1. Ausgangslage**

Hochhäuser sind Bauten mit einer Fassadenhöhe von mehr als 25 m. Die Anforderungen an Hochhäuser sind in § 284 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) geregelt. Dazu gehört auch, dass die Nachbarschaft insbesondere durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. Was als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf gilt, wird in § 30 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV, LS 700.2) genauer geregelt. Gegenwärtig ist eine Beschattungsdauer von zwei Stunden an den mittleren Wintertagen (3. November und 8. Februar) zulässig. Die Regelung stammt aus den 1970er-Jahren und wurde verschiedentlich als zu stark und als Hindernis für die Siedlungsentwicklung nach innen beurteilt.

Am 31. Oktober 2011 überwies der Kantonsrat dem Regierungsrat das Postulat KR-Nr. 199/2011 betreffend Strategie innere Verdichtung zur Berichterstattung und Antragstellung. Der Vorstoss zielte darauf ab, die planungs- und baurechtlichen Grundlagen im Interesse einer gezielten Innenentwicklung anzupassen. Im Sinne des Postulats wurden die baurechtlichen Grundlagen und die ergänzenden Erlasse überprüft. Die erforderliche Auslegeordnung erfolgte anlässlich eines breit angelegten Hearings, welches das Amt für Raumentwicklung (ARE) am 27. September 2012 unter dem Titel «Verdichtung konkret» durchführte. Daraus ergab sich als mittelfristiger Handlungsbedarf ein Reformpaket «Hochhaus», das insbesondere eine Anpassung der Schattenwurfregelung für Hochhäuser umfasste. Gestützt auf den entsprechenden Bericht und Antrag des Regierungsrates vom 25. September 2013 (Vorlage 5027) schrieb der Kantonsrat am 19. Mai 2014 das Postulat als erledigt ab.

### **2. Umsetzung**

Das ARE hat daraufhin unter Einbezug externer Fachexpertise 2017 die Studie «Grundlagen und Empfehlungen zur Anpassung der Schattenwurfregelung im Kanton Zürich» erarbeitet. Die geltenden Bestimmungen zur Beeinträchtigung durch Schattenwurf wurden darin vertieft untersucht und mit den Regelungen anderer Kantone verglichen. Es zeigte sich, dass eine Verlängerung der zulässigen Beschattungsdauer um eine Stunde eine deutlich flexiblere Setzung von Hochhäusern erlaubt und dass dieser Verlängerung auch aus wohngyienischer

Sicht entsprochen werden kann. Die Schattenwurfregelung für Hochhäuser (§ 30 ABV) wird demzufolge durch eine Verlängerung der zulässigen Beschattungsdauer von zwei auf drei Stunden geändert, bleibt ansonsten jedoch unverändert.

### **3. Erläuterungen**

Die Zürcher Schattenwurfregelung ist eine flexible und relativ einfach überprüfbare Abstandsregelung. Die erforderlichen Abstände zur bewohnten Nachbarschaft richten sich am Schattenwurf und somit an der Höhe und an der Volumetrie des Hochhauses aus. Die erforderlichen Gebäudeabstände sind deshalb nicht fest, sondern dynamisch. Ein neues Hochhaus darf eine benachbarte Wohnnutzung nicht übermässig beschatten. Übermässig ist die Beschattung dann, wenn sie an einem definierten Referenztag eine bestimmte Beschattungsdauer übersteigt. Die sogenannte Schattenkurve zeigt grafisch auf, welcher Bereich übermässig beschattet wird. Sie legt dadurch den einzuhaltenden Mindestabstand gegenüber benachbarten Wohnnutzungen fest. Wenn hingegen nachgewiesen werden kann, dass ein Gebäude nach Regelbauweise (sogenanntes Vergleichsprojekt) keine geringere Beschattung nach sich ziehen würde, kommt die Schattenwurfregelung nicht zur Anwendung.

Die Lage und Dauer der Beschattung ist mess- und nachvollziehbar. Insgesamt schafft die Schattenwurfregelung Investitions- und Rechtssicherheit. Gleichzeitig erschwert die vergleichsweise strenge geltende Regelung jedoch die Setzung von Hochhäusern. Sie verhindert, dass mehrere Hochhäuser an städtebaulich sinnvollen Standorten gruppiert werden können. Eine Lockerung erscheint mit Blick auf die Siedlungsentwicklung nach innen angezeigt und aus wohngygienischen Überlegungen gut vertretbar. Die Schattenwurfregelung wird grundsätzlich beibehalten, die zulässige Beschattungsdauer jedoch um eine Stunde verlängert. Dies führt dazu, dass die relevante Schattenkurve näher am Hochhaus entlangführt und das Hochhaus damit weniger Abstand zur Nachbarschaft einhalten muss.

### **4. Vernehmlassung**

Mit Beschluss Nr. 1055/2018 vom 7. November 2018 ermächtigte der Regierungsrat die Baudirektion, ein Vernehmlassungsverfahren zur Änderung von § 30 der Allgemeinen Bauverordnung durchzuführen. Die Vernehmlassung dauerte vom 30. November 2018 bis 22. März 2019. Es

gingen knapp 50 grossmehrheitlich zustimmende Stellungnahmen zur Verlängerung der zulässigen Beschattungsdauer von zwei auf drei Stunden ein. Zudem wurde von verschiedener Seite eine Erhöhung der Hochhausgrenze von 25 auf 30 m und ein Wechsel des Referenztages vom mittleren Wintertag zur Tagundnachtgleiche gefordert. Die Frage der Hochhausgrenze betrifft nicht die Allgemeine Bauverordnung und wird deshalb im Rahmen einer kommenden PBG-Revision überprüft. Die Frage des angemessenen Referenztages wurde vertieft abgeklärt. Ein Wechsel des Referenztages auf die Tagundnachtgleiche bei gleichzeitiger Ausdehnung der zulässigen Schattenwurfdauer auf drei Stunden wurde aus wohngyienischen Gründen verworfen.

## **5. Vollzug**

Die Revision der Schattenwurfregelung betrifft nur die zulässige Beschattungsdauer. Alle weiteren rechtlichen Bestimmungen zu Hochhäusern bleiben unverändert. So sind Hochhäuser auch künftig nur dort gestattet, wo die kommunale Bau- und Zonenordnung sie zulässt (§ 282 PBG). Dadurch bleibt sichergestellt, dass Hochhäuser und Hochhausensembles auch weiterhin nur an geeigneten Lagen entstehen. Sie müssen weiterhin einen ortsbaulichen Gewinn bringen und architektonisch besonders sorgfältig gestaltet sein (§ 284 Abs. 1 und 2 PBG).

Zeitgleich mit dem Inkrafttreten der Anpassung der ABV wird im Internet eine technische Vollzugshilfe zur Verfügung gestellt. Sie ersetzt die «Anleitung zur Bestimmung des Schattenverlaufs hoher Gebäude» der Baudirektion aus dem Jahr 1967.

## **6. Auswirkungen**

Die städtebaulichen Auswirkungen der Anpassung wurden von der Baudirektion anhand verschiedener Hochhausituationen in den Städten Zürich, Winterthur und Dietikon überprüft und im Erläuterungsbericht zur Vernehmlassung dargestellt. Als Grundlage für die Anpassung diente die eingangs erwähnte Studie «Grundlagen und Empfehlungen zur Anpassung der Schattenwurfregelung im Kanton Zürich» vom August 2017. Sie wurde erarbeitet, um die Funktionsweise der Regelung, den Anpassungsbedarf sowie die Auswirkungen verschiedener Massnahmen aufzuzeigen. Aufgrund dieser Untersuchungen können die städtebaulichen Auswirkungen der Anpassung eingeschätzt werden. Die längere zulässige Beschattungsdauer wird die Setzung von Hoch-

häusern erleichtern. Die wohnhygienisch erforderlichen Abstände bleiben dabei in einem ausreichenden Mass erhalten.

Für Architektinnen und Architekten sowie Planerinnen und Planer ergibt sich mehr Handlungsspielraum bei der Setzung von Hochhäusern. Für Investorinnen und Investoren sowie Entwicklerinnen und Entwickler kann die Wirtschaftlichkeitsrechnung von Hochhausbauten geringfügig positiver ausfallen. Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter benachbarter Liegenschaften müssen unter Umständen eine leicht grössere Beeinträchtigung durch Schattenwurf hinnehmen. Dies kann im Einzelfall zu einer grösseren Wertminderung betroffener Liegenschaften führen, als dies ohne Revision der ABV der Fall wäre.

## **7. Regulierungsfolgeabschätzung**

Die administrative Mehrbelastung durch die Anpassung ist sowohl für Private als auch Gemeinden und Kanton vernachlässigbar. Die Schattenwurfberechnung wird nach bekanntem Muster durchgeführt und überprüft. Bei der Berechnung wird lediglich eine neue Beschattungsdauer verwendet. Die Folgekosten aufgrund der neu verwendeten Parameter halten sich deshalb in engen Grenzen.

## **8. Inkraftsetzung**

Die Änderung bedarf der Genehmigung durch den Kantonsrat (§ 359 Abs. 1 lit. d in Verbindung mit § 359 Abs. 2 PBG).

Das neue Recht findet ab Datum des Inkrafttretens der Veränderungsänderung auch auf hängige Verfahren Anwendung (§ 353 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 und 2 PBG).