

§ 166 *Hochhäuser*

¹ Hochhäuser sind Bauten mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m.

² Sie dürfen nur an ortsplanerisch geeigneten Orten und nur aufgrund eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes erstellt werden. Bei industriellen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 40 m kann ausnahmsweise auf einen solchen Plan verzichtet werden. Für Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von mehr als 40 m ist immer ein Bebauungsplan erforderlich.

³ Die Baubewilligung für ein Hochhaus ist an folgende erhöhte Anforderungen gebunden:

- a. Die Grenz- und Gebäudeabstände sind unter Berücksichtigung des Schattenwurfs und des Lichtentzugs festzusetzen.
- b. Für Statik, Isolation, Materialbeschaffenheit, Mauerdicken, Materialwahl, Farbgebung, Reklamen, Aufschriften, Hygiene, behindertengerechtes Bauen, Vertikalverbindungen, Fluchtwege, Feuerpolizei, Löschvorrichtungen, Kehrlichtbeseitigung, Nebenräume usw. sind, soweit erforderlich, besondere Auflagen festzulegen.

Erläuterungen

Die im Planungs- und Baugesetz festgesetzte Höhe von ursprünglich 25 m, ab der Gebäude als Hochhäuser gelten, war auf die bisher geltende Brandschutznorm abgestimmt. Ab dem 1. Januar 2015 traten neue Brandschutzvorschriften in Kraft. Gemäss der darin neu vorgesehenen Gebäudeeinteilung gelten als Hochhäuser Gebäude mit mehr als 30 m Gesamthöhe. Brandschutzmässig müssen also erst ab 30 m Gebäudehöhe besondere Vorkehrungen getroffen werden, was sich auf die Kosten auswirkt. Die entsprechende Bestimmung im PBG ist im Sinn der Harmonisierung der Vorschriften auf die neue Regelung abzustimmen. Diese Erhöhung um fünf Meter ist planerisch vertretbar, zumal Häuser bis 35 m nicht als Hochhäuser, sondern als höhere Häuser gelten (vgl. dazu Hochhauskonzept der Regionalplanung Luzern vom 19. September 2008, S. 5). Für Häuser bis 30 m ist eine Sondernutzungsplanpflicht nicht in jedem Fall sachgerecht. Es steht den Gemeinden allerdings offen, in ihren Bau- und Zonenordnungen nach ortsplanerischen Gesichtspunkten auch für solche Häuser eine Sondernutzungsplanpflicht und weitere Bauvorschriften zu erlassen. Hochhäuser, nach Absatz 1 sind somit neu Bauten mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m. Demzufolge ist in Absatz 2 auch das Mass für die Privilegierung industrieller Bauten (Befreiung von der Bebauungsplanpflicht) und das Mass für die generelle Bebauungsplanpflicht jeweils um 5 m zu erhöhen. (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 49).

Handelt es sich bei einer Baute um ein Hochhaus (Gesamthöhe von mehr als 30 m), kommt im Absatz 2 eine weitere, auf die Planungsinstrumente abgestimmte Höhenabstufung zur Anwendung. Zur Realisierung von Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von 30 bis 40 m genügt ein Gestaltungsplan. Bei Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 40 m dagegen ist stets ein

	<p>Bebauungsplan erforderlich. Das gilt auch für industrielle Bauten. Zu solchen Hochhäusern können sich folglich immer auch die Stimmberechtigten äussern.</p> <p>Hochhäuser dürfen nur an ortsplanerisch geeigneten Standorten erstellt werden. Eine eigentliche Negativplanung ist nicht erforderlich, da die möglichen Standorte der Hochhäuser ohnehin im Zonenplan oder in einem Bebauungsplan festzulegen sind (vgl. § 36 Abs. 2 Ziff. 14 PBG). Im Weiteren soll auch bei industriellen Bauten - gerade im dicht besiedelten Raum - regelmässig ein gestalterischer Minimalanspruch durchgesetzt werden können. Gleichwohl kann die Erstellung eines Sondernutzungsplanes im Einzelfall unnötig sein, wo ein solcher Plan lediglich abbildet, was auch schon aus den Baugesuchunterlagen ersichtlich ist. Aus diesem Grund hat die kommunale Behörde die Möglichkeit, bei industriellen Bauten bis zu einer Gesamthöhe von 40 m ausnahmsweise auf einen Sondernutzungsplan zu verzichten (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 59 f. [§§ 166-168], in: KR 2013, S. 585; B 72 vom 24. Januar 2017, S. 49).</p>
<i>PBV</i>	–
<i>Urteile</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Es bestehen keine konkreten Bestimmungen zum Schattenwurf. Die Praxis, die Bestimmungen und Richtlinien des Kantons Zürichs anzuwenden, wonach als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf bei überbauten Grundstücken die an mittleren Wintertagen (8. Februar und 3. November) länger als zwei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegende Nachbargebäude gelte, ist nach Auffassung des Gerichts plausibel und nachvollziehbar (n.p. KGU 7H 16 25 vom 3. März 2017, E. 6.3.3). – Ein Hochhaus mit einer Höhe von 53 m kann in einem urbanen Gebiet an Hanglage zulässig sein, auch wenn ein Teil des Hanges mehrheitlich mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist. Es ist eine Gesamtbetrachtung des Gebiets vorzunehmen (n.p. KGU 7H 16 25 vom 3. März 2017, E. 6.3). – Massgebliches Kriterium für die Planungspflicht ist die Höhe der Bauten. Hochhäuser sind deshalb nicht bloss Wohnhäuser. So wird praxisgemäss auch für die Erstellung von Silos ein Bebauungs- oder Gestaltungsplan verlangt (RRE Nr. 1179 vom 25. September 2007, E. II./3, in: LGVE 2007 III Nr. 10). – Garantie minimaler Besonnung und Belichtung. Gewährleistung von Licht und Sonne für Nachbarbauten. Die §§ 152 und 153 PBG enthalten keinerlei Vorschriften zu Gunsten der Besonnung von Nachbarbauten. Regelung im Falle einer Verkürzung der Grenz- und Gebäudeabstände mittels Ausnahmebewilligung. Regelung von Schattenwurf und Lichtentzug bei der Baubewilligung für ein Hochhaus (VGU V 03 309 vom 10. Mai 2004, E. 2a, in: LGVE 2004 II Nr. 15).
<i>Hinweise</i>	–

<i>Verweise</i>	<ul style="list-style-type: none">– § 139 Absatz 1 PBG (Berechnung der Gesamthöhe) ▶ Diese Bestimmung wird vom Regierungsrat gemeindeweise in Kraft gesetzt.
<i>Skizzen</i>	–
<i>Muster BZR</i>	–