

# KZPV Konferenz der Zürcher Planerverbände

PER E-MAIL: HOCHHAUS@ZUERICH.CH

Amt für Städtebau  
der Stadt Zürich  
Postfach  
8021 Zürich

Zürich, 27. Februar 2023

c/o Geschäftsstelle  
SIA Sektion Zürich  
Kirchenweg 5  
Postfach  
8034 Zürich

t 044 383 96 00  
f 044 421 44 40

Zürcher Sektionen  
und Ortsgruppen  
der Verbände

**sia**

**BSA**

**BSLA**

**fsa'**

**FSU**

**USIC**

**STV**

**SVI**

## Teilrevision BZO Aktualisierung der Hochhausrichtlinien Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir ergreifen gerne die Gelegenheit zu einer Stellungnahme zur Aktualisierung der Hochhausrichtlinien und zur entsprechenden Anpassung der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich.

Hochhäuser sind aus Zürich nicht mehr wegzudenken. Sie prägen die Silhouette der Stadt und dienen als Orientierungspunkte. Auf dem städtebaulichen Massstab ermöglichen sie situationsspezifische Verdichtungen mit öffentlichen Erdgeschossnutzungen, welche zugleich grosse unbebaute Aussenflächen freispielen – ein zukunftsweisendes Potenzial, das sich so mit keiner anderen Bauform realisieren lässt. Auch typologisch bereichern Hochhäuser die Stadt, indem sie weiträumige Blickbeziehungen inszenieren und charakteristische Formen des Wohnens und Arbeitens ermöglichen. Wir begrüssen es daher sehr, dass mit der vorgesehenen Aktualisierung der Hochhausrichtlinien die Werkzeuge für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung dieses Bautyps in der Stadt Zürich bereitgestellt werden. Zu einzelnen Punkten würden wir gerne die folgenden Überarbeitungen und Präzisierungen beantragen:

### 1. HOCHHAUSKATEGORIEN

#### Antrag (1):

Es soll eine zusätzliche Kategorie 0 für Hochhäuser bis 30 Meter Höhe definiert werden und auf grossen Teilen des Stadtgebietes, etwa im Kontext von Arealüberbauungen in den Zonen W4 und höher, zugelassen werden.

Begründung:

Eine entsprechende Anpassung der Maximalhöhen im PBG ist aktuell nicht absehbar. Mit den geltenden Brandschutzvorschriften sind Bauten bis 30 Meter Höhe heute jedoch effizient realisierbar. In der Stadt Zürich verhindert die Beschränkung auf 25 Meter gerade auch im Wohnungsbau vielerorts sinnvolle, flächensparende und ressourceneffiziente Lösungen.

## 2. ZONENPLAN / ERGÄNZUNGSPLAN HOCHHAUSGEBIETE

Wir begrüßen die Aufnahme von Gebieten, in denen heute bereits Hochhäuser stehen (beispielsweise Unteraffoltern / Fronwald), in die Hochhausgebiete. Hingegen bedauern wir aus städtebaulichen Gründen die vollständige Aufhebung der Möglichkeit von Hochhäusern ohne Gestaltungsplan in den Kreisen 1, 2, 3, 4 und im inneren Kreis 5. Weiter erachten wir die vorgeschlagenen Bauhöhen im Bereich der Stadtgrenze zu Dübendorf und Wallisellen als zu niedrig, weil diese Gebiete unmittelbar an die markanten, neuen Hochhauscluster bei den ÖV-Drehscheiben Stettbach und Wallisellen grenzen.

**Antrag (2):**

Das Stadtzentrum (Kreis 1, 2, 3, 4 und 5) soll mit Ausnahme der Kernzonen dem Hochhausgebiet II zugeordnet werden.

Begründung:

Im erläuternden Bericht wird zwar noch das städtebauliche Prinzip «Hochhäuser gehören in die Stadt» genannt. Mit dem vorliegenden Plan werden neue Hochhäuser jedoch ausschliesslich auf die peripheren Quartiere konzentriert und eine qualitätsvolle, gezielte Verdichtung, Akzentuierung und Aufwertung entlang von Infrastrukturbauten (z.B. Bahneinschnitt Seebahnstrasse, Kreuzungsbereiche Badener- oder Birrmenndorferstrasse oder an Übergangsräumen zum Stadtzentrum) wird verhindert.

**Antrag (3):**

Im Bereich der Überlandstrasse und der Stadtgrenze zu Dübendorf und Wallisellen soll ein Hochhausgebiet IIIa mit Maximalhöhen über 80 Metern (Profil durch Flugverkehr) angeordnet werden.

Begründung:

Die Stadtentwicklung hat hier nicht an der Gemeindegrenze haltgemacht, sondern es sind unmittelbar an der Grenze wichtige, öffentliche Brennpunkte entstanden. Die städtebauliche Bedeutung dieser neuen Subzentren sollte beidseits der Stadtgrenze in angemessener Form baulich abgebildet werden können.

## **Antrag (4):**

Auf die im Ergänzungsplan als Informationsinhalt bezeichneten «Gebiete mit Gestaltungsplan» ist zu verzichten.

### Begründung:

Im Sinne des geltenden kantonalen Planungsrechts, soll mit einem Gestaltungsplan generell, d.h. überall in den HH-Zonen von der Grundordnung abgewichen werden können. Für Hochhäuser ist ohnehin der ortsbauliche Gewinn aufzuzeigen bzw. ist eine hinreichende Interessenabwägung vorzunehmen. Diese Gestaltungspläne sind in der Folge dem Parlament zu unterbreiten. Zudem entfalten die Abgrenzungen der «Gebiete mit Gestaltungsplan» unter dem Titel «Informationsinhalt» keinerlei verbindliche Wirkung, sondern stellen nicht mehr als eine Empfehlung dar.

## **3. VORSCHRIFTEN**

### **Antrag (5):**

In den Hochhausgebieten soll ermöglicht werden, auch Gebäude mit einer Höhe im Bereich zwischen der nach Regelbauweise zulässigen maximalen Gebäudehöhe und der PBG-Hochhausgrenze (aktuell 25 Meter) zu erstellen.

### Begründung:

Es ist nicht nachvollziehbar, warum solche Zwischenlösungen nach aktueller Praxis nicht möglich sind. Die vorgesehene Regelung verhindert optimale Verdichtungslösungen, etwa aufgrund von Mehrhöhenzuschlägen zu Nachbargrundstücken.

### **Antrag (6):**

Das Anpflanzen zusätzlicher Grossbäume, welche die platzsparende Bauweise mit Hochhäusern ermöglicht, ist in den Vorschriften verbindlich zu sichern.

### Begründung:

Der zusätzliche Bedarf an Parkgaragen und anderen Nebenflächen, welche eine Verdichtung mit Hochhäusern nach sich zieht, hat in der Vergangenheit häufig zur Unterkellerung grosser Teile der freigespielten Aussenräume geführt. Somit wurden trotz grosser Freiflächen kaum Potenziale für Stadtklima und Biodiversität realisiert. In Zukunft ist bei Hochhausprojekten auch in dieser Hinsicht ein substanzieller Mehrwert einzufordern.

### **Antrag (7):**

Art. 81c<sup>ter</sup> Erdgeschosse soll wie folgt angepasst werden:

«Die Erdgeschosse von Hochhäusern sind mit einer lichten Höhe von mindestens 4.5 Meter auszubilden. Im Erdgeschoss sind in der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen keine Wohnnutzungen zulässig.»

## Begründung:

Wir erachten Wohnnutzungen im Erdgeschoss aufgrund der städtebaulichen Bedeutung von Hochhausstandorten grundsätzlich als problematisch. Es ist nicht nachvollziehbar, was die Forderung nach einer Erdgeschossnutzung mit der Gebäudehöhe zu tun hat und weshalb bei Hochhäusern unter 40 Metern Höhe Wohnen im Erdgeschoss zugelassen werden sollte.

## **Antrag (8):**

Art. 81 c<sup>quater</sup> und Vorgaben zu Dächern / Dachgeschossen (S. 23 Richtlinien) sollen wie folgt angepasst werden:

«Bei Hochhäusern von mehr als 60 Metern Gesamthöhe ist die durchschnittliche Fläche eines Vollgeschosses mit öffentlichen Publikumsnutzungen (Läden oder Gastronomie) zu belegen. Diese Nutzungen können projektabhängig im Erdgeschoss, im ersten Obergeschoss (piano nobile) und/oder im Dachgeschoss angeordnet werden.»

## Begründung:

Mit der Forderung nach öffentlichen Nutzungen im Dachgeschoss wird idealisiertes Wunschdenken formuliert, das in der Praxis bisher selten umgesetzt wurde und häufig schlecht funktioniert hat. Dies aus folgenden Gründen:

- Der wirtschaftliche Bedarf fehlt. Das Clouds im Prime Tower als einziges grösseres Hochhaus in Zürich mit Publikumsnutzungen an der Spitze hat mittlerweile stark reduzierte Betriebszeiten. Die Bar im Roten Turm in Winterthur ging mangels Frequenz Konkurs und blieb geschlossen, der Messeturm Basel hat ähnliche Probleme.
- Erschliessungs- und sicherheitstechnische Gründe: Bei einem Wohnhochhaus gibt es ein Bedürfnis der Bewohnerschaft, unten die Tür abschliessen zu können und irgendwann seine Ruhe zu haben. Das beisst sich erschliessungsmässig mit öffentlichen Nutzungen in höheren Lagen.
- Die öffentliche Nutzung der Dachflächen bedingt eigene Erschliessungen, wie Liftkerne, technische Steigschächte, Sicherheitsvorkehrungen und zusätzliche bauliche Massnahmen. Dadurch wird ein zusätzlicher Material- und Energieaufwand betrieben und die Emissionen an CO<sub>2</sub> gesteigert. Dem Ziel der Reduktion des CO<sub>2</sub>-Austosses, um die Klimaziele zu erreichen, stehen die beschriebenen Folgen entgegen.
- Sozial: Wünschenswert ist eine möglichst belebte Umgebung auf EG-Niveau oder in EG-Nähe mit Galerien oder Mezzanin. Diese Nutzungen sollten nicht konkurrenziert werden.

## **Antrag (9):**

Art. 81c<sup>septies</sup>: Vorschriften in der BZO sollten nicht mit Standards privater Organisationen, wie z.B. Minergie-Eco, verknüpft werden.

### Begründung:

Das Anliegen wird unterstützt, sollte aber anders formuliert werden, um eine einfache und eindeutige Umsetzung zu erleichtern.

## **Antrag (10):**

Art. 81c<sup>octies</sup> (Eigenstromerzeugung) ist zurückzustellen, bis die für die Planung von Solarfassaden an Hochhäusern erforderlichen Normen angepasst wurden. Die Dimensionierung der erforderlichen PV-Anlage ist über den Ertrag zu definieren und nicht über die installierte Leistung.

### Begründung:

Grundsätzlich ist dieser Artikel im Sinne der Energiewende und verdient Unterstützung. Wenn diese Leistung an einem Hochhaus mit PV erzeugt werden soll, muss allerdings auch die Fassade belegt werden. Wenn nur die installierte PV-Leistung und nicht der Ertrag definiert wird, könnte theoretisch auch nur die wenig ertragsreiche Nordfassade belegt werden. Zudem muss ein Hochhaus eine Fassade von RF1 aufweisen. Eine Solarfassade schafft diese Klassifizierung knapp nicht, auch wenn die Brandlast der Elektrokomponenten nur gering ist. Eine klare Wegleitung in Zusammenarbeit mit der VKF resp. GVZ, wie PV-Fassaden brandschutztechnisch umgesetzt werden können, würde hier helfen. Die dafür nötige Finanzierung ist allerdings keineswegs gesichert, Swissolar hat aktuell nicht genügend Budget und Ressourcen, um verbindliche Grundlagen zeitnah zu erarbeiten. Ob vom Schweizer Fachverband für hinterlüftete Fassaden Unterstützung käme, müsste nachgefragt werden. Zunächst müssten also die VKF / GVZ als gesetzgebende resp. bewilligende Organe klare Richtlinien herausgeben, sodass eine Planungs- und Rechtssicherheit entsteht. Es kann nicht sein, dass bei jedem Bau eine aufwändige Einzelzulassung eingeholt werden muss.

## **Antrag (11):**

Auf S. 31 in den Hochhausrichtlinien ist auf die heute gültigen Rechtsgrundlagen in der ABV (3-Stunden-Schatten) zu verweisen.

## **Antrag (12):**

Art. 81c<sup>duodecies</sup> (ISOS): Auf den Artikel ist zu verzichten.

### Begründung:

Die Abwägung hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem ISOS hat auf Stufe der Nutzungsplanung zu erfolgen. Mit der Festlegung von HH-Gebieten sollte diese Abwägung hinreichend abgeschlossen sein. Zudem betrifft diese Abwägung alle Vorhaben

im ISOS-Perimeter, nicht nur HH, auch wenn diese eine prägende Ausstrahlung/Wirkung auf den städtebaulichen Kontext haben.

## **Antrag (13):**

Ergänzung Art. 81c<sup>15</sup> Ökologischer Ausgleich

*Mit dem Baugesuch ist nachzuweisen, wie der ökologische Ausgleich gemäss Artikel Art.15 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz berücksichtigt und umgesetzt wurde.*

### Begründung:

Der im eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetz verlangte ökologische Ausgleich im Siedlungsgebiet gilt es, bei Hochhausbebauungen einzulösen.

## **Antrag (14):**

Ergänzung Art. 81c<sup>17</sup> Bezug Gebäude-Stadtraum

*Hochhäuser sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten. Dabei ist besonders auf den Bezug der Gebäude zum angrenzenden Stadt- bzw. Freiraum zu achten und dieser als Schwellenraum zwischen dem hohen Bauwerk und dem menschlichen Massstab z.B. mittels Sockel, Rücksprüngen, Arkaden, Vordächern, Auskragungen und ähnlichem auszubilden.*

### Begründung:

Die Art und Weise, wie ein Hochhaus «auf dem Boden ankommt» bestimmt massgeblich die Wahrnehmung der Gebäude im Stadtraum insbesondere aus der Perspektive von Fussgängerinnen und Fussgängern und beeinflusst deren Wohlbefinden bzw. die Aufenthaltsqualität im Raum. Grenzen Hochhäuser ohne Schwellenbereiche in der Vertikalen unmittelbar auf die Stadtebene, wirkt die schiere Höhe räumlich gleichsam erdrückend auf die umgebende Stadtebene. In Hochhaus-Städten mit räumlich angenehmen Strassenräumen wie z.B. Chicago ist gut zu beobachten, wie Rücksprünge, Sockel, Staffelungen und insbesondere auch grosse Bäume entlang der Fassaden positiv auf die räumliche Erscheinung und die Aufenthaltsqualität im Stadtraum wirken.

## **Antrag (15):**

Ergänzung Art. 81c<sup>18</sup> Unterbauung

*Unterirdische Bauten, d.h. über das Sockelgeschoss auskragende Unterbauungen, sind zu Gunsten von sicherfähigen Böden und der Pflanzung von grosskronigen Bäumen auf das Minimum zu beschränken.*

### Begründung:

Begrünte und mit Bäumen bestandene Flächen verhindern die Erwärmung der Oberflächen und kühlen durch ihre Verdunstung. Grundbedingung dafür ist aber, dass ein ausreichender Wurzelraum für die Bäume und ausreichend Wasser für das Wachs-

tum und die Verdunstungsleistung der Grünflächen und Bäume zur Verfügung stehen. Diese Grundbedingungen sind auf unterbauten Flächen nicht oder nur bedingt gegeben.

Im Wissen, dass mit der PBG Revision zur klimagerechten Siedlungsentwicklung über kurz oder lang auch im kantonalen Baugesetz eine Unterbauungsziffer Eingang finden werden, sollte bereits in den Sonderbauvorschriften nach Art. 81c BZO darauf Bezug genommen werden.

**Antrag (16):**

Ergänzung Art. 81c<sup>20</sup> Schutz der städtischen Fauna

*Hochhausbauten dürfen die städtische Fauna nicht gefährden. Die schädlichen Auswirkungen auf Vögel und Insekten gilt es zu minimieren.*

Begründung:

Glasfronten bergen für Vögel eine grosse Kollisionsgefahr. Betroffen sind allein in der Schweiz jedes Jahr schätzungsweise mehrere Millionen Vögel. Viele Gebäude könnten vogelfreundlicher gebaut, viele Fallen entschärft werden. Nachgewiesen als Scheibenopfer sind bei uns 124 verschiedene Arten.

**Antrag (17):**

Ergänzung Art. 81c<sup>21</sup> Kompensation von Pflichtparkplätzen bei Wohnhochhäusern

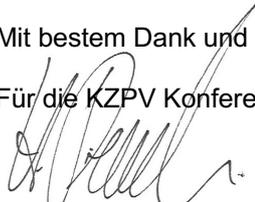
*Bei Wohnhochhäusern können 30 Prozent der resultierenden Pflichtparkplätze mit grosskronigen Bäumen auf nicht unterbauten Flächen kompensiert werden. Pro Parkplatz ist ein grosskroniger Baum anrechenbar.*

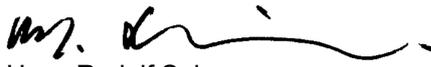
Begründung:

Der Bedarf nach Parkplätzen ist gerade bei Wohnhochhäusern oft nicht ausgewiesen. Gleichzeitig stellen sie einen grossen Baukostenfaktor dar. Mit Blick auf innovative Hochhaus Wohnbauprojekte, wie auf dem Kochareal, sollen die Bauträger finanziell entlastet und gleichzeitig die Pflanzung von Grossbäumen gefördert werden.

Mit bestem Dank und freundlichen Grüssen

Für die KZPV Konferenz der Zürcher Planerverbände

  
Dr. Hartwig Stempfle  
Präsident SIA Sektion Zürich

  
Hans Rudolf Spiess  
Geschäftsführer SIA Sektion Zürich

Für Rückfragen:

Hans Rudolf Spiess  
KZPV Konferenz der Zürcher Planerverbände  
c/o SIA Sektion Zürich  
Kirchenweg 5  
Postfach  
8034 Zürich  
t 044 383 96 00  
durrer@zh.sia.ch