



Zürich, 3. September 2026

STELLUNGNAHME BSA ZAGG

Zur Abstimmung vom 27.09.2026 über die Hochhaus-Richtlinien der Stadt Zürich

Mehr Möglichkeiten, nicht weniger

Die Stadtratsvorlage (B) für die BZO-Teilrevision «Hochhäuser» stellt gegenüber den Hochhausrichtlinien von 2002 eine erhebliche Verschärfung und qualitative Weiterentwicklung dar: Sie nimmt sensible Gebiete aus, begrenzt sehr hohe Hochhäuser, führt mit 40, 60 und 80 Metern ein differenziertes Höhenmodell ein und erhöht die Anforderungen an Freiraum, Stadtklima, Ressourceneffizienz und Graue Energie, Erdgeschossnutzungen, gesellschaftlichen Mehrwert sowie Städtebau und Architektur deutlich.

Die Gemeinderatsvorlage (A) verschärft diese bereits wesentlich strengeren Richtlinie zusätzlich durch räumliche und verfahrensrechtliche Einschränkungen. Sie streicht insbesondere auch die vom Stadtrat vorgesehenen Gebiet für hohe Häuser bis 40 Meter – mit einem entsprechenden Verlust von planerischem Spielraum für ökologisch, sozial und städtebaulich sinnvolle Lösungen.

Die Stadt braucht aber verschiedene Möglichkeiten, um auf die Herausforderungen unserer Zeit zu reagieren. Das hohe Haus ist eine davon. Der BSA spricht sich deshalb klar für die Vorlage des Stadtrats aus.

Hohe Häuser schaffen Spielräume

Die maximale Ausnützung einer Parzelle ist in der Bau- und Zonenordnung bereits festgelegt. Das Hochhausgebiet ändert daran nichts. Ein 40 Meter hohes Haus bietet darum weder mehr noch weniger Wohnraum als ein konventionelles Gebäude auf demselben Grundstück. Je nach Situation ist es aber ökologisch, städtebaulich und sozial die bessere Lösung. Diesen Spielraum sollten wir uns nicht verbauen.

Hohe Häuser bringen Luft und Grün in die überhitzte Stadt

Wo statt flächig in die Höhe gebaut wird, wird Platz am Boden frei. Das Hochhaus ermöglicht städtische Parks, Freiräume, Spielplätze und Gärten: dringend benötigte Grünräume, um die Stadt in den Hitzeperioden zu durchlüften und auszukühlen und bei Starkregen die anfallenden Wassermengen zu speichern.

Hohe Häuser ermöglichen den Erhalt von Gebäuden

Der Druck auf die maximale Ausnützung einer Parzelle ist gross, Abriss und verdichteter Ersatzneubau sind die Folge. Häuser mit einer Höhe bis 40 Meter ermöglichen eine hohe Ausnützung mit kleinem Fussabdruck – und damit den Erhalt von Bestandsgebäuden mit günstigen Mieten nebenan. Ökologisch, sozial und baukulturell ist das die bessere Variante: Verdichtung ohne Verdrängung.

Hohe Häuser helfen dem gemeinnützigen Wohnungsbau

Hochpreisige Wohnungen und Verdrängung sind keine Folge der Bautypologie, sondern hängen mit den Renditevorstellung der Eigentümer und den hohen Bodenpreisen zusammen. Rund die Hälfte der Grundstücke in den geplanten Hochhausgebieten mit Bauten bis 40 Metern befindet sich in der Hand von gemeinnützigen Bauträgerschaften. Ihnen gibt die Vorlage des Stadtrats den nötigen Spielraum für eine nachhaltige Weiterentwicklung mit preisgünstigen Wohnungen.

Ein Hochhausgebiet ist ein Möglichkeitsraum

Zürich braucht die Möglichkeit, am richtigen Ort das richtige Haus zu entwickeln – und die Instrumente, um dessen Qualität verbindlich einzufordern. Es besteht auch in den Hochhausgebieten kein Anspruch auf ein Hochhaus. Jedes Projekt muss nachweisen, dass es gegenüber der Regelbauweise einen städtebaulichen, architektonischen, öffentlichen und freiräumlichen Mehrwert schafft. Diese hohe Anforderung ist die eigentliche Qualität der Hochhausrichtlinien.

Der ursprüngliche Stadtratsvorschlag, der heute als Variante B zur Abstimmung steht, ist aus Sicht der BSA-Stellungnahme von 2023 bereits ein Kompromiss. Doch er erweitert den beschriebenen Spielraum für moderate Hochhäuser bis 40 m. Die starken Einschränkungen durch den Gemeinderat nimmt der Stadt diesen Spielraum, bevor am konkreten Ort überhaupt geprüft werden kann, welche Lösung die beste ist.

Wir empfehlen, der Vorlage des Stadtrats (B) zuzustimmen.

Nicht weil jedes Hochhaus gut ist.

Sondern weil eine gute Stadt mehr Möglichkeiten braucht, nicht weniger.