

Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

Beat Aeberhard

Kantonsbaumeister Basel-Stadt

23. August 2026

Den Bau von Hochhäusern aktiv steuern

Die Debatte um Hochhäuser wird bisweilen mit einer Emotionalität geführt, die der Aufgabenstellung wenig angemessen ist. Als Folge davon wird versucht, das Thema durch ein möglichst lückenloses Regelwerk im Voraus zu entschärfen. Dabei wird die Vielfalt der städtebaulichen Begebenheiten, deren Spezifität vorab in allen Details gar nicht bekannt sein kann, ebenso unterschätzt wie die Bereitschaft der Bevölkerung, differenziert zu urteilen, wenn der Nutzen eines Projekts erkennbar ist. Basel setzt darauf, den Bau von Hochhäusern aktiv zu steuern. Das bedingt keine starren Höhenlimiten oder pauschalen Ausschlussmechanismen, sondern ein anspruchsvolles, fallbezogenes Verfahren, in dem sich jedes einzelne Hochhausprojekt begründen muss – städtebaulich, architektonisch und in seinem Beitrag an die Allgemeinheit.

Entscheidend ist dabei der Begriff der Stadttrendite. Er summiert die ökologischen, sozialen und gesellschaftlichen Erträge, die ein Hochhaus für die Stadtgesellschaft leistet. Mehrwerte können bezahlbarer Wohnraum, konsumfreie öffentliche Orte, ein einladendes Erdgeschoss, positive stadtklimatische Effekte einer Entsiegelung und Begrünung sein. Eine höhere Ausnützung ist also an Gegenleistungen gebunden, die über die gesetzlich vorgeschriebene Mehrwertabgabe hinausgehen. Sie entscheiden nicht nur über die Akzeptanz eines Projekts bei Politik und Bevölkerung, sondern senken für die Investoren auch das Risiko in einem ohnehin vulnerablen Bewilligungsprozess.

Unabhängig davon braucht es selbstverständlich ein Hochhauskonzept mit standort- und projektabhängigen sowie quartiersensiblen Kriterien. Ausschlussgebiete und die Unterscheidung in Innenstadt, Entwicklungsareale und periphere Lagen sind wichtige Orientierungspunkte für eine Erstdiskussion. Eine kluge Hochhausstrategie erfordert aber vor allem eine entschlossene Haltung von Politik und Behörden sowie kooperative Prozesse, die offene Dialoge ermöglichen. Zuweilen erweisen sich Hochhäuser nämlich auch an zunächst überraschenden Orten als sinnvoll: Eine moderate Verdichtung in die Höhe kann, anders als andere Typologien, beispielsweise ein gewachsenes Ensemble vor übermässigem Abbruch schützen. Auch das ist Stadttrendite.