

Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

Adrian Streich

Inhaber Adrian Streich Architekten

16. August 2026

„Zürich ist gebaut“

Eine Stadt ist ein Organismus, sie wird sich folglich weiterentwickeln. Man kann diesen Prozess steuern oder zufälligen Kräften überlassen. Dies gilt besonders für Zürich, denn "Zürich ist gebaut". Es gibt hier baurechtlich noch verfügbare Ausnützung, aber kaum freie Grundstücke, wo diese Ausnützung wohlproportioniert angeordnet werden kann. Wenn man in Zürich verdichtet, stellt sich immer die Frage, wie neue Gebäude am besten ins Ortsbild eingepasst, oder burschikoser gesagt, reingedrückt werden. Mit der Variante des Stadtrats, die grössere Gebiete für 40 Meter hohe Hochhäuser öffnet, gewinnt die Stadt Zürich in dieser angespannten Lage einen wertvollen städtebaulichen Spielraum für zusätzlichen Wohnraum. Die verfügbare Ausnützung bleibt gleich, aber diese kann anstatt nur in der Fläche verteilt zu werden, räumlich entworfen werden. Mit 40 Meter kann ein Akzent an einer Strassenkreuzung gesetzt oder mittig im Grundstück die städtebaulich sensiblen Ränder entlastet werden. Zürich ist nicht mehr die dreigeschossige Wohnstadt aus den 1950er-Jahren. Sie hat sich in den letzten Jahrzehnten weiterentwickelt und ist reif für 40 Meter.

Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

Andrea Peterhans

Hochhausbewohnerin

17. August 2026

Das Hochhaus: Hardausiedlung, Zürich

Als Bewohnerin eines Hochhauses erlebe ich jeden Tag, dass gutes Wohnen nicht von der Höhe eines Gebäudes abhängt. Ich lebe sehr gerne in diesem Turm. Irgendwie ist es wie ein vertikales Dorf. Wenn man will, kann man Kontakt haben oder nicht. Auf alle Fälle ist es kein anonymer Ort. Weshalb? Eine exemplarische Situation, die dies veranschaulicht: Die Benutzung der gemeinsamen Waschküche hat sich kaum als problematisch herausgestellt. Sie ist der Ort, wo man sich vielleicht zum ersten Mal trifft. Dann erkennt man sich im nahen Supermarkt wieder, grüsst sich und hält vielleicht auch einen Schwatz ab. Auch während der gemeinsamen Fahrt im Lift oder vor dem Briefkasten ergeben sich erste Begegnungsgespräche, die dann im Park oder an der Tramhaltestelle wieder aufgenommen werden können. Wichtig und zentrale Punkte für eine funktionierende und sichere Hochhaussiedlung, damit das oben aufgeführte auch in der entsprechenden Atmosphäre stattfindet, ist eine gute Nahversorgung, eine gepflegte Grünanlage (Park, Spielplätze, Tische, Sitzgelegenheiten) und ausserordentlich wichtig die Sichtbarkeit der Menschen, die für Pflege der Innen- und Aussenräumung der Hochhäuser zuständig sind und dies auch an den Wochenenden. Das schliesst eine gepflegte Abfallentsorgungsstelle (Zum Beispiel: Grünabfuhrcontainer werden wöchentlich ausgewaschen) wie gut riechende Eingangsbereiche, Treppenhäuser und Lift mit ein. Sehr bedeutsam ist auch, dass in der Hardau Siedlung die Hochhäuser nicht zu nah aneinander stehen, damit ist gewährleistet, dass die Bewohner:innen sich nicht wie in einer Batteriehaltung fühlen. Schliesslich entstand durch das vertikale Bauen genug Freiraum, welcher nicht mit weiteren Hochhäusern verbaut werden musste, sondern für Grünflächen als Erholungsort genutzt werden kann. Gerade für Familien ist dies wichtig. Manchmal ist der Wohnraum doch sehr eng, wenn die Kinder grösser werden und diese ihr eigenes Leben zu gestalten anfangen. Umso wichtiger also, wenn diese jungen Menschen gleich um das Zuhause herum einen Ort zum sich Aufhalten haben, wo sie nicht konsumieren müssen. Dafür braucht es nicht viel, sondern einfach Sitzbänke, Tische, Abfallkörbe (die jeden Tag geleert werden) und bei Regen einen Unterstand. Sehr gut neben baulichen Eigenschaften ist die gute sozioökonomische Durchmischung der Bewohner:innen in der Hardau. Ich lebe sehr gerne hier und kann mir gut vorstellen hier alt zu werden.

Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

Andreas Sonderegger

Dipl. Arch. ETH BSA, pool Architektur

11. August 2026

Hochhäuser für Zürich

Natürlich können Hochhausprojekte auch als Mittel zur Spekulation missbraucht werden. Doch es lohnt sich allemal, das Potential von kleineren Hochhäusern als präzisen Instrumenten für eine sanfte Nachverdichtung zu entdecken.

Mit ein wenig gutem Willen können dank den punktuellen Eingriffen, die dank Hochhäusern ermöglicht werden, die erklärten Ziele zur innerstädtischen Verdichtung mit einer weitgehenden Schonung des Bestandes erreicht werden. Erhaltenswerte Wohnhäuser in der Nachbarschaft dieser Neubauten können samt bestehenden Mietverhältnissen bleiben, wie sie sind.

Die kleinen Fussabdrücke von turmartigen Neubauten ermöglichen trotz Verdichtung mehr Freiräume zur Begegnung in Siedlung und Quartier sowie mehr versickerungsfähige Böden und Gartengrün für ein besseres Stadtklima.

Ein auf diese Weise verdichtetes Siedlungsgebiet bietet die zentralen Grundlagen für eine Stadt der kurzen Wege und – mithilfe von begleitenden Mobilitätskonzepten – für ein autoarmes urbanes Leben.

Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

Astrid Stauffer

Architektin und Mitbegründerin des Büros Stauffer & Hasler Architekten in Frauenfeld / Zürich
Professorin für Hochbau & Entwerfen an der TU Wien
Sie war Mitglied des Baukollegiums und der Begleitgruppe zur Entwicklung der Hochhausrichtlinien der Stadt Zürich.

28. August 2026

Stadtluft für die «Vernunftstadt Zürich»

Seit bald 20 Jahren beschäftigt mich die Zürcher Hochhausfrage: zuerst als Teilnehmende im Testplanungsverfahren für eine Hochhausstudie, deren Resultate zu Beginn des Jahrtausends noch futuristisch anmuteten, heute aber Realität geworden sind. Hochhäuser gehören zur Stadt, in die Stadtluft. Die Hochhausgebiete wurden sorgfältig nach dem sogenannten «Szenenplan» evaluiert, denn Zürich wollte nicht wie andere Städte von einem hybriden Hochhaus-Teppich überrollt werden. Wohlgeordnet sollte die «Vernunftstadt Zürich» ihren Stadtkörper in der gewachsenen Vielfalt weitergestalten: dicht und steinern in der Altstadt, ruhig und horizontal am See, durchgrünt und fliessend an den Hängen, vertikal dort, wo künftige urbane Identitäten geschaffen werden sollen – entlang der freigespielten Gleisräume oder in den neuen «Ankern» im Norden und Westen. Niedrige Hochhausakzente verhelfen, wie in fast allen europäischen Städten, in der sich verdichtenden Innenstadt zu städtebaulicher Orientierung – mit Blickachsen und hierarchischen Bezügen über dem sogenannten «Tessuto», dem Gewebe der Stadt.

In der Entwicklung der neuen Hochhausrichtlinien wurde die Logik der Vernunftstadt später auf die konkreten Hochhausanforderungen übertragen. Der Luftraum gehört allen. Wer Volumen aus ihm ausschneidet und Sichtachsen verstellt, schuldet der Stadtgemeinschaft Gegenwerte. Je höher, desto mehr Ökologie, Bestand, Schönheit, Grün und kollektive Nutzung. Immer mehr wurde klar, dass das Hochhaus nicht Protagonist der Verdichtung nach innen sein kann, sondern ein Instrument, das uns hilft, wieder mehr Bestand zu erhalten und den dringend benötigten Grünraum in die überhitzte Stadt zurückzuholen. Und so haben wir im Ensemble *Wolkenwerk* in Leutschenbach mit vielen Involvierten herauszufinden versucht, wie die Hochhausangelegenheit Teil der Vernunftstadt werden kann. Wer viel (in die Luft) bauen will, gibt viel zurück – hier einen Park, den *Inneren Garten*, durch zwei private Investoren erstellt und unterhalten, als Stadtboden aber der Bevölkerung offen. Gespiesen wird er vom Wasser, das auf den Dächern der Turmbauten und ihren darunter die Stadträume fassenden Sockelbauten gesammelt, gespeichert und schrittweise an die Erde zurückgegeben wird.

Vor diesen Hintergründen scheint es unerklärlich, dass die neuen Hochhausrichtlinien in Zürich die Gemüter derart erhitzen und den Blick auf das grosse Ganze verstellen. Sie sind vor allem ein Instrument der Klimawende für eine wieder durchgrünte Vernunftstadt, in der nicht mehr nur Tabula rasa herrscht. Und es kommt gut, denn: Es gibt *Kriterien* – im Sinne der hierzulande glücklicherweise immer noch mehr oder weniger funktionierenden Demokratie, die sich stets am Prinzip des Gebens und Nehmens nährt.

Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

Balz Halter

Verwaltungsratspräsident der Halter Gruppe

22. Juli 2026

Wer sich für Personenfreizügigkeit ausspricht und trotzdem nach zahlbarem Wohnraum verlangt, gegen Leerkündigungen und Abriss ist, oder sich um ein gutes Stadtklima sorgt, müsste den Bau von Hochhäusern befürworten

Ein kleines Rechenbeispiel:

Wird eine 4-geschossige Wohnzone zum Zwecke der Verdichtung um ein Geschoss erhöht, steigt die Ausnützung um ca. 25%. Weil eine Aufstockung oft aus statischen, baurechtlichen oder ökonomischen Gründen wenig sinnvoll ist, wird meist bestehender, günstiger Wohnraum vernichtet. Auf einem Areal mit beispielsweise 40 Wohnungen müssten diese weichen, um 10 zusätzliche zu erstellen. Von den 50 Wohnungen wären gerade mal 8 preisgünstig, sollte die Pflichtquote von 75% für preisgünstigen Wohnungsbau zum Tragen kommen, so wie es der neue BZO-Entwurf vorsieht.

Kann hingegen ein Hochhaus bis 40m erstellt werden, können anstelle von einem 8 Geschosse mehr gebaut werden. Die Ausnützung kann problemlos auf das 2.5fache angehoben werden. Anstelle von 10 entstehen 60 zusätzliche Wohnungen. Liegt die Pflichtquote bei investitionsfreundlicheren 40%, entstehen immer noch 24 preisgünstige Wohnungen.

Wir ziehen Bilanz:

40m-Hochhäuser ermöglichen das 6fache an zusätzlichen Wohnraum gegenüber herkömmlicher Aufzonungen. Für hundert neue Wohnungen müssen nicht 80 alte weichen, sondern gerade mal 40. Selbst wenn die Quote für preisgünstigen Wohnraum im Sinne des Anreizes bei 40% angesetzt wird, entstehen 3mal so viele erschwingliche Wohnungen. Der beträchtliche Mehrwert wird nicht nur die Eigentümer motivieren, die Ausnutzungspotenziale zu realisieren. Er wird über die Mehrwertabgabe dem Gemeinwesen das 5 fache in die Kasse spülen. Basiert die Planung der Hochhäuser auf sorgfältigen, städtebaulichen Entwürfen, gewinnt das ganze Quartier an Qualität, wertvollen Freiräumen und zusätzlichen Versorgungsangeboten.

Hochhäuser sind nicht das einzige, aber ein sehr wirkungsvolles städtebauliches Mittel, um der sich noch weiter verschärfender Wohnungsnot sinnvoll und nachhaltig zu begegnen.

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.

Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

Carlo Bianchi

Dipl. Bauing. ETH SIA / Geschäftsleitung & Partner Synaxis AG

24. August 2026

Die Höhe am Mehrwert messen

Wer über Hochhäuser debattiert, streitet schnell über Höhenmeter. Wer gegen Hochhäuser ist, argumentiert gerne, dass Hochhäuser auch statisch viel anspruchsvoller sind. Selbst wenn dies stimmen würde, so kann dieser Aspekt allein kein Argument gegen Hochhäuser sein kann. Aus statischer Sicht lassen sich die folgenden relevanten Schwellen für Zürich formulieren.

Bauten bis rund 40 Meter stellen uns vor keine besonderen Aufgaben – weder in der Planung noch in der Ausführung. Auch 60 Meter sind für viele Ingenieurbüros Alltag. Gegenüber einem 25-Meter-Haus werden die Kernwände nur wenige Zentimeter dicker, die Stützen etwas kräftiger und für die Foundation wählt man häufig eine kombinierte Pfahl-Platten-Foundation. Das sind graduelle, keine grundsätzlichen Unterschiede.

Spannend wird es ohnehin erst ab 70 - 80 Metern: Wind und Erdbeben erzeugen deutlich grössere Einwirkungen, Steifigkeit und Schwingungsverhalten prägen den Entwurf mit. Das verlangt Planungskompetenz – aussergewöhnlich ist es jedoch nicht, wenn man diese Gebäude mit den mittelgrossen oder gar riesigen Hochhäusern in zahlreichen anderen Städten der Welt vergleicht.

Die Statik ist also selten der Grund, warum ein Hochhaus nicht gebaut werden sollte. Und sie ist auch nicht ein Kriterium, welches die Debatte beeinflussen soll.

Wir Bauingenieurinnen und Bauingenieure sind nicht nur technisch interessierte Menschen, sondern wie alle anderen zuerst einmal Bewohnerinnen und Besucher dieser schönen Stadt. Ich persönlich finde die Skyline, die Zürich in den letzten Jahrzehnten gewonnen hat, attraktiv – aber entscheidend sollte nicht die Höhenmeter-Zahl in einer neuen Richtlinie sein. Denn ein «schlechtes» kleines Hochhaus oder Mehrfamilienhaus wird aufgrund seiner gesetzlich eingeschränkten Höhe nicht automatisch besser. Entscheidend ist, was ein Haus dem Ort zurückgibt: Städtebauliche Qualität, Freiraum, Nutzung, Dichte am richtigen Platz.

Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

Christina Schumacher

Professorin für Soziologie am Institut Architektur FHNW

Mitinhaberin des Büros sofa*^p, das Soziologie für Architektur und Planung anbietet.

15. August 2026

Wohnen für alle in Hochhäusern?

Das Wohnen im Hochhaus ist zweifellos attraktiv: Wer oben wohnt, sieht über die Stadt, wer unten wohnt, schaut ins Grüne: Dank kleinem baulichem Fussabdruck bleibt mehr Platz für kühlende Freiflächen.

Aber passen Hochhäuser für alle – für Kinder, Eltern, Senior:innen, Menschen mit schmalen Budget?

Seit dem Bau der ersten Wohnhochhäuser während der Trentes Glorieuses bezweifelten viele deren Familientauglichkeit. Diese Annahme ist überholt. Heutigen Lebensrealitäten kommen schlanke Häuser mit dichten Nachbarschaften, umliegenden Freiräumen und kurzen Wegen zu Quartierinfrastrukturen entgegen. Nahezu alle Eltern und Kinder in der Stadt Zürich verbringen weniger Zeit zu Hause. Der überwiegende Teil der Vor- und Primarschulkinder wird tagsüber ausserfamiliär betreut, die Nachfrage nach Kursen und Freizeitangeboten nimmt stetig zu. Kinder sollen diese Angebote möglichst selbständig, idealerweise zusammen mit Nachbarskindern, erreichen können. Das geht am besten, wenn die Wege kurz sind und in der Nachbarschaft viele Kinder leben. Dichte Quartiere bieten dafür gute Voraussetzungen.

Auch für die Lebensqualität der wachsenden älteren Generation sind eine verbesserte Durchlüftung dank schlanker hoher Bauten, wohnnahe Grünräume, vielfältige Angebote für die Alltags- und Gesundheitsversorgung im Wohnumfeld und kurze Wege zum öffentlichen Verkehr entscheidend.

Die neuen Zürcher Hochhausrichtlinien verlangen ab 60 Metern bauliche Strukturen, die vertikale Nachbarschaften fördern. Damit alle im Hochhaus wohnen können, braucht es überdies einen angemessenen Wohnungsmix, leistbare Mieten und zugängliche Gemeinschaftsräume in den attraktiven Geschossen. Einige neu erstellte Zürcher Wohnhochhäuser zeigen bereits heute, wie zeitgemässe Hochhäuser im gemeinnützigen Wohnungsbau kostengünstig erstellt und sozial nachhaltig bewirtschaftet werden können. Von ihnen können wir lernen. Dafür ist es unabdingbar, dass hohe Häuser die Stadtgesellschaft beschäftigen und wir darüber debattieren.

Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

Daniel Niggli

Dipl. Arch. ETH/SIA/BSA/BDA, Partner EM2N

5. August 2026

Hohe Häuser

Bittet man Freunde und Bekannte darum, mittels «mental mapping» ein subjektives Bild der Stadt oder ihres Quartiers in Bezug auf Hochhausstandorte zu zeichnen, zeigt sich ein interessantes Muster: Neben bekannten Landmarks wie dem Primetower, Oerlikon One, dem Swissmillsilo, den Hardautürmen oder dem Cityhaus an der Sihlporte geraten viele kleinere Hochhäuser kaum ins Bewusstsein. «Ach stimmt, da steht ja auch eines», lautet dann oft die Reaktion – etwa beim Amtshaus am Werdplatz (12 Geschosse), dem Büroturm an der Seebahnstrasse 85 (11 Geschosse) oder der eleganten Wohnscheibe bei der Schmiede Wiedikon (11 Geschosse). Die Liste solcher unauffälliger Hochhäuser im innerstädtischen Gefüge – oder nennen wir sie schlicht hohe Häuser – liesse sich problemlos erweitern. Von den zahlreichen höheren Wohnhäusern der Stadterweiterungen ab den 1950er-Jahren, etwa in Albisrieden oder Schwamendingen, viele davon vom damaligen Stadtbaumeister A. H. Steiner entworfen, ist dabei noch gar nicht die Rede.

Was all diese hohen Häuser verbindet, ist ihr moderater Massstabssprung gegenüber dem umliegenden Stadtgewebe. Mit Höhen zwischen 30 und 40 Metern überragen sie ihre Nachbarschaft meist nur um etwa das Doppelte. Gerade diese Zurückhaltung macht sie zu einem bewährten städtebaulichen Instrument: Sie setzen örtliche Akzente, strukturieren grössere Siedlungs- und Freiraumensembles und fügen sich dennoch selbstverständlich in den Stadtraum ein.

Dass das Bauen in den letzten Jahren komplexer geworden ist, überrascht kaum. Die notwendige innere Verdichtung erhöht den Druck auf Bestandsbauten mit preisgünstigen Wohnungen und bereits gebundener grauer Energie, während die Herausforderungen des Stadtklimas und der Schwammstadt in Zeiten des Klimawandels nach Freiräumen sowie Kaltluftkorridoren verlangen. Gerade vor diesem Hintergrund schafft eine neue 40-Meter-Hochhauszone, insbesondere an den noch durchgrünten Stadträndern, wertvolle planerische Flexibilität. Punktuelle Verdichtung bei gleichzeitigem Erhalt von Bestandsstrukturen und Freiräumen lässt sich vielerorts mit hohen Häusern einfacher erreichen als mit flächigem Ersatzneubau, der nicht zuletzt durch die heutige Grundordnung begünstigt wird. Miteinander statt nebeneinander – sodass wir vielleicht auch künftig überrascht feststellen dürfen: «Was, da steht ein hohes Haus?»

Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

Daniel Schedler

Dipl. Arch. ETH/SIA/BSA, HLS Architekten

2. August 2026

Architektur kann Städtebau nicht ersetzen

Die neuen Hochhausrichtlinien des Stadtrats basieren auf umfangreichen Studien von Soziologen, Architekten, Landschaftsarchitekten, Raumplaner etc. Sie versuchen mit riesigem Aufwand das Phänomen über das ganze Stadtgebiet hinweg aus sehr hoher Flughöhe zu bewältigen. Aber grosso modo entsprechen die Hochhausgebiete unabhängig von verkopften Konzepten den Stadtteilen mit tieferen steuerbaren Einkommen. Das ist ungerecht! fand der Gemeinderat: Möglichst alle müssen vor den Zumutungen der Veränderung geschützt werden. Seine Hochhausgebiete beschränken sich deshalb auf Gebiete links und rechts des Gleisfelds in den Kreisen 5 und 9 und auf eine Schneise in Oerlikon. Gebiete, die heute schon durch Hochhäuser geprägt werden.

Hochhäuser werden in Zürich seit je kontrovers diskutiert. Innerhalb der hochabstrakten Materie der Baugesetzgebung bieten sie Laien und Politiker ein ideales Feld für Polemiken und ideologische Schlachten. Die Stadt hat deshalb beschlossen die Frage der Hochhäuser aus der Debatte um die neue Bauordnung herauszulösen und separat zur Abstimmung zu bringen. Fachlich kann die Problematik natürlich nicht getrennt behandelt werden. Betrachtungen über Hochhäuser müssen im Kontext der gesamten neuen Bauordnung gesehen werden. Dazu folgende anekdotischen Beobachtungen und Überlegungen:

1

Sowohl durch Hochhäuser wie auch mit dem Instrument der „Arealüberbauung“ für Areale über 6'000 Quadratmeter können sich Bauherren über die reguläre Baugesetzgebung hinwegsetzen. Beim Hochhaus geht es um die Höhe, bei Arealüberbauungen zusätzlich um Boni bei Abständen und der Ausnützung. Die Privilegien haben einen Preis: verlangt werden besonders gute Architektur und Umgebungsgestaltung, maximale Energieeffizienz und neuerdings ein Mindestanteil an günstigen Wohnungen.

Hochhäuser, Arealüberbauungen und Gestaltungspläne wurden in den letzten Jahren zu den Treibern der Zürcher Stadtentwicklung. Die Stadt hat so die bauliche Entwicklung weitgehend an private Bauträgerschaften delegiert,

während die regulären Bauzonen eingefroren wurden. Das bedeutet, dass nötige Entwicklungen dort stattfinden, wo Private grosse Grundstücke besitzen und Investitionsmöglichkeiten sehen, dass situative Deals (oder freundlicher

ausgedrückt: Kompromisse) die Stadtplanung ersetzen und dass man Städtebau mit (Landschafts-) Architektur gleichsetzt.

Eine Bauordnung muss aber auf städtebaulichen Ideen gründen, die vom öffentlichen Raum und nicht von Wohn- und Geschäftshäusern ausgehen. Hochhausstandorte und Verdichtungen müssen aus dieser räumlichen Idee abgeleitet und auf dem Zonenplan verbindlich festgelegt werden. Von der Architektur kann nicht verlangt werden, was sie nicht zu leisten vermag und wovor sich die Stadt drückt, nämlich städtebauliche Ideen zu entwickeln. Die „Hochhausrichtlinie“ und die Arealprivilegien sollten nicht weiterentwickelt (heisst: weiter bürokratisiert) sondern abgeschafft werden.

2

Im Gebiet zwischen Letzigrundstadion und Bahnhof Altstetten sind in den letzten Jahren besonders viele (Wohn-)Hochhäuser entstanden. Dort lässt sich überprüfen, ob Hochhäuser wie gefordert auch auf der Ebene der Stadt einen Gewinn bringen. Man würde erwarten oder erhoffen, dass wegen der vielen Bewohner pulsierende Strassenräume entstehen.

Das neueste Hochhaus an der Ecke Freihof-/Baslerstrasse beantwortet die Frage mit einer Lidl-Filiale, einer zugigen Aussenhalle und einigen (ökologisch gewiss wertvollen) Grünstreifen. Weiter stadtauswärts bildet vis-à-vis des Letziparks ein eigenartiger Steingarten die Vorzone zu einem weiteren Hochhaus. Links und rechts der Hohlstrasse wurde ein eindrücklicher Hochhauscluster hochgezogen. Auf der Ebene der Stadt verbindet ein frei zugänglicher fließender Raum die Parzellen und die Strassen miteinander; Detailhandel und Gastronomie sind sehr dünn gesät. Alles in allem wirkt das Gebiet öd und unbelebt.

Es fällt auf, dass bei sämtlichen Projekten der Raum zwischen den Gebäuden öffentlich ist - oder öffentlich sein muss?

Unter Zürichs Planern herrscht das Dogma, dass öffentlicher Aussenraum per se gut, privater schlecht ist. Wo die Stadtkann, vor allem bei Hochhäusern, Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen, erzwingt sie Öffentlichkeit auf privatem Grund, meist in Form von durchgestalteten, gleichzeitig pflegeleichten „naturnahen“ Landschaftsräumen. Als Folge davon verpufft das ganze Potential der Hochhäuser und ihrer Bewohner. Die Parklandschaft entzieht dem öffentlichen Raum Leben. Statt der spannenden Dualität von privaten Gärten und wirklich öffentlichen Räumen entsteht ein undifferenzierter Zwischenraum, der weder belebt werden kann noch will. Die modernistische Antistadt lässt grüssen.

3

Hochhäuser sind teuer. Bauherren bauen sie nur, wenn netto ein Zusatzertrag resultiert. Im Kanton Zürich ist es aber verboten, mit Hochhäusern Zusatzausnutzung zu schaffen. Hochhäuser entstehen deshalb meist nur innerhalb von Gestaltungsplänen, in Zentrumszonen mit einer sehr hohen Ausnutzungsziffer, oder wo sonstige Restriktionen bestehen, beispielsweise wenn ein geschütztes Gebäude erhalten werden muss. Trotz Richtlinie sind deshalb Position und Grösse der Zürcher Hochhäuser willkürlich. Die

zukünftigen Hardturmhochhäuser werden genauso hoch und massiv wie das Defizit des angrenzenden Stadions.

Eine Hochhausrichtlinie ist deshalb schlicht überflüssig. Die Verteilung von Baumassen kann über Ausnützungs- und Freiflächenziffern gesteuert werden. Man sollte darüber hinaus einen Schritt weiter gehen und alle Höhen- und

Geschossvorschriften abschaffen (genauso wie „anrechenbare Dachgeschosse“ die zu fürchterlichen Dachgeschwüren führen und Abstandsvorschriften, die eh feuerpolizeilich geregelt sind).

Bauvolumen und Nutzungen müssen aus dem öffentlichen Raum entwickelt werden. Eine differenzierte Betrachtung der Strassen- und (neu zu schaffenden) Platzräume würde erhebliche Verdichtungspotentiale aufzeigen. Es ist irritierend, wenn entlang einer städtebaulich wichtigen und breiten Achse wie beispielsweise der Birmensdorferstrasse nur genauso niedrig gebaut werden kann wie im dahinter liegenden durchgrünten Quartier. An der Schnittstelle zwischen öffentlichem und privatem Raum sind Regeln wie beispielsweise zu Erdgeschossnutzungen oder zur Architektur angebracht, wobei es sich beim öffentlichen Raum nicht um den Raum zwischen den Häusern handelt, sondern um den Raum, der die öffentliche Hand besitzt.

Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

Gesine Weinmiller

Architektin BDA, Weinmiller Großmann Architekten, Berlin, Professorin HCU

19. August 2026

Hochhausdebatte Zürich

Ungläubig schauen wir als Deutsche über die Schweizer Grenze und nehmen wahr, wie Volksentscheide und öffentliche Meinung im politischen Entscheidungsprozess ihren Niederschlag finden. Wie kann man sicherstellen, dass solche Entscheidungen auf Basis profunder Sachkenntnis gefällt werden und nicht im Sumpf eines parteipolitischen Mahlwerks und diverser Partikularinteressen untergehen? Staunend stellen wir fest, dass bei aller polarisierenden Diskussion am Ende im Konsens entstandene, beachtenswerte Ergebnisse entstehen können.

In der jetzt geführten Debatte, bei der es um die Hochhäuser innerhalb gewachsener städtischer Strukturen geht, steht die Stadt Zürich nicht alleine. In allen Großstädten wächst der Druck auf den Immobilienmarkt, die Bauflächen werden knapper und die Forderung nach Hochhäusern seitens der Bauwirtschaft und der Politik werden lauter. Die Frage nach der Angemessenheit und der Wirkung von Hochhäusern wird gerade hier in Berlin und auch in allen Gestaltungsräten, in denen ich Mitglied war, besonders kontrovers diskutiert. Zu groß wären die städtebaulichen und sozialen Verwerfungen, wenn Hochhäuser an der falschen Stelle stünden.

In den Jahren meiner Tätigkeit im Baukollegium in Zürich war ich in der ersten Hochhausdebatte involviert, die in einem Hochhausentwicklungsplan mündete. In der folgenden Zeit fand eine Differenzierung statt, die auch die kleineren Hochhäuser in den Fokus nahm. Solche moderaten Hochpunkte haben das Potential, den Druck auf den gemeinschaftlichen Raum in der Stadt zu verringern.

Aus einer höheren Ausnutzung der Grundstücke erwächst allerdings für die genehmigenden Behörden eine große Verantwortung bei der Prüfung der wirtschaftlichen und sozialen Konsequenzen, die von dem jeweiligen Projekt verursacht werden. Zugleich gilt es unbedingt zu beachten, dass die hohe Wirtschaftlichkeit solcher Projekte zur Steigerung architektonischer Qualität, zur besseren Ausgestaltung der Erdgeschosse und zur Schaffung von gemeinschaftlichen Flächen innerhalb des Hauses führen muss, damit solche Projekte für die Stadtgesellschaft nicht nutzlos oder gar schädlich werden. Die Einforderung von architektonischer Qualität und von zusätzlichen (und nicht vermarktbaren) Flächen, muss in die Genehmigungsprozesse einfließen, damit die 40m hohen Häuser zu einem positiv besetzten Entwicklungsschritt werden, der Angebote macht und Möglichkeiten bietet, welche ansonsten bei einer Traufkantenbebauung nicht erzielbar wären.

Jedes Haus über 25m Höhe bedarf einer besonderen Begründung und besonderer Sorgfalt, bietet aber auch ein Potential für die zukünftige, kluge Entwicklung der Stadt Zürich.

Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

Gundula Zach

Zach + Zünd Architekten GmbH BSA SIA

Mitgründerin OpenSquare / opensquare.ch

15. August 2026

Hohe Häuser

Sie stehen an der Sihlporte, am Schanzengraben, am Bahnhof und an der Schmiede Wiedikon. Bekannte hohe Häuser, die markante städtebauliche Akzente in den mehrheitlich homogenen Blockrandbebauungen setzen und zu vertrauten Merkpunkten von Zürich wurden. Sie stehen für das städtische Bewusstsein Zürichs in den 50er Jahren. 1962 erreichte die Einwohnerzahl von Zürich den historischen Höchststand von 440 000 Menschen. Danach sank die Zahl registrierter Einwohnenden deutlich und erreichte erst 2022 wieder die Zahl von 1962. Die Begeisterung für Stadt hat sich jedoch deutlich abgekühlt. Urbanität, Verdichtung, Dichte werden zu Schimpfworten. Zürich, die Stadt, die ein Dorf sein will?

In unheiliger Allianz schneiden Links und Rechts gerade die geplanten Gebiete für bis 40m hohe Gebäude radikal zurück. Die anfangs zitierten, vertrauten hohen Häuser fallen alle in diese Kategorie und könnten schon heute nicht mehr an ihrer Lage in Zürich gebaut werden. Und nach Ansicht des Gemeinderats sollen ähnliche Gebäude in Zukunft auch nicht ausserhalb der Innenstadt z.B. in Altstetten oder Schwamendingen möglich sein.

Hochhäuser, also hohe Häuser, die höher als 25m sind, sind ein üblicher Bautyp neben vielen anderen. Sie sind nur ein Baustein in der Stadtentwicklung. Verteufelung und Polemisierung sind völlig fehl am Platz. Ein unverkrampfter, souveräner Umgang mit vielfältigen Bebauungstypologien schafft städtebaulichen und stadträumlichen Spielraum und bietet wertvolle Chancen für eine langfristig lebenswerte urbane und nachhaltige Zukunft von Zürich. Es müssen baurechtliche Bedingungen geschaffen werden, damit dies qualitativ im Sinne der Öffentlichkeit möglich ist und nicht noch weiter eingeschränkt und verhindert wird.

Nicht autistische Türme, sondern sorgfältig eingesetzt im Zusammenspiel mit anderen Typologien, ermöglichen hohe Häuser kompakte Quartiere mit attraktiven Freiräumen, die zum zu Fuss Gehen einladen. Das kluge Stapeln von Geschossen und Nutzungen im stadträumlichen Ensemble schafft Wohnqualitäten, belebte Erdgeschosse und qualitätsvolle Aussenräume. - Öffentliche Aussenräume. Gerade die hohen Häuser bis 40m sind dafür prädestiniert. Sie sollen auch in Zukunft zu vertrauten Merkpunkten werden können, die zur Identität von Zürich beitragen. Vergeben wir nicht diese Chance!

Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

Han van de Wetering

Dipl. Ing. TU Städtebau / Architekt SIA

CORSO – Städtebau, Landschaft, Architektur

26. August 2026

Hochhäuser: neue Ortsbilder braucht die Stadt!

Eine entscheidende Tatsache wird immer wieder unterschätzt: Es besteht – auch in Zürich – keinerlei Notwendigkeit für den Bau von Hochhäusern. Das Hochhaus hat zwar seine Berechtigung als Prestigebau, Wohnort oder Verdichtungselement. Für keines dieser Ziele ist das Hochhaus hierzulande jedoch zwingend, denn es gibt viele – und oft passendere – Alternativen.

Hochhäuser bleiben als Typus darum eine Besonderheit. Umso stärker kommen ihre besonderen städtebaulichen Eigenschaften zur Geltung: Mehr als normale Häuser können sie ihr Umfeld entweder übermässig belasten (Verkehr, Schatten, Wind) oder wirksam aufwerten (Orientierung, Nahversorgung, Identität).

Eine zentrale Aufgabe ist darum die richtige Verortung der Hochhäuser. Diese sollte nicht über schwammige Eignungskarten erfolgen, sondern präziser, über eine Positivplanung. Hochhäuser gehören genau dorthin, wo sie zur Massstäblichkeit der Stadträume beitragen und wo ihre positiven Aspekte zum Tragen kommen. Gerade die kleineren, 40 Meter hohen Häuser bieten beispielsweise eine Chance zur gezielten städtebaulichen Aufwertung der vielen schwierigen, aber wichtigen Verkehrsräume in der Stadt.

Dafür braucht es – statt mehr Vorschriften – städtebaulich präzisere Konzepte. An Orten mit mangelnden stadträumlichen Qualitäten soll durch den bewussten Einsatz eines Hochhauses ein neues, attraktives Ortsbild entstehen – als Anreiz für eine dynamische, aber gestaltete, gesamtheitliche, ortsspezifische Entwicklung. So schafft ein Hochhaus Mehrwert am richtigen Ort!

Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

Ingemar Vollenweider

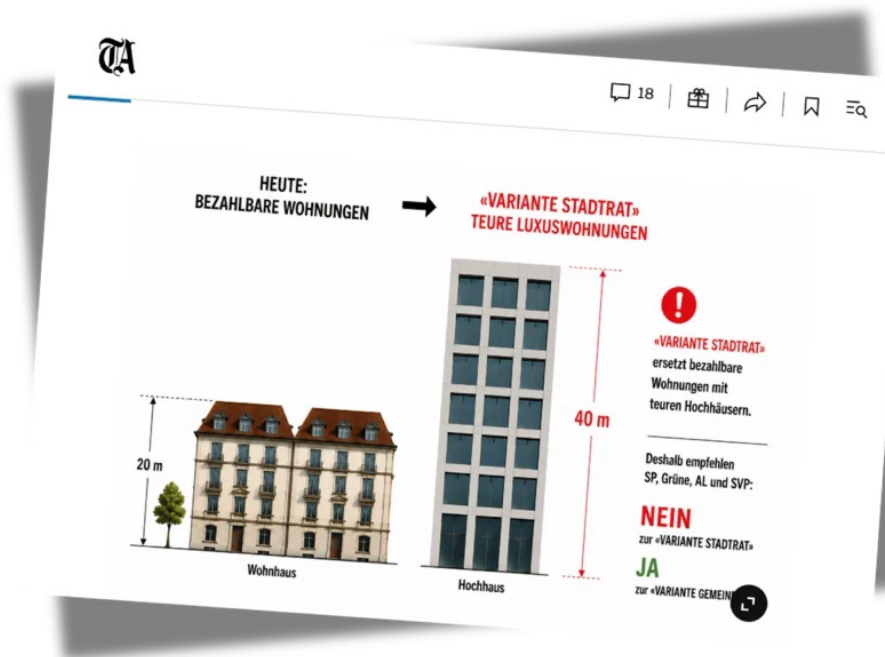
Dipl. Arch. ETH SIA BSA, jessenvollenweider architektur, Basel
Professor Städtebau, TU Dortmund

21. August 2026

Der Himmel über Zürich

Zürich ist uns voraus. In Basel steht der 'dritte grosse Stadtumbau', wie es Lukas Gruntz, Architekt und Mitgründer von Architektur Basel (architekturbasel.ch) in einem aktuellen Interview mit der BaZ genannt hat, mit über 40 geplanten Hochhäusern in den nächsten Jahren erst noch bevor. Der Zürcher Gemeinderat zieht umgekehrt mit seiner Vorlage die Bremse an und damit offenbar auch ein negatives Fazit über die jüngste und ältere Vergangenheit der Zürcher Hochhausentwicklung. Aber auf Grund welcher Negativbeispiele? Man muss die generische Setzung und den mondänen Habitus der Doppeltürme 'The Metropolitans' am nördlichen Stadtrand von Oerlikon nicht mögen, aber sollen die über Hektare retortenhaft abgestellten Zeilen und 'Tötzli' des benachbarten Glattparks den erfolgreichen Gegenbeweis für die horizontale Stadt antreten? Aber klar, den Himmel über Zürich, die Silhouette zu bauen, stellt besondere Anforderungen. Dass daraus in Zürich viele spannende, oft sogar faszinierende und beispielhafte Projekte entstanden sind, liegt auch an gesetzlichen Grundlagen, vor allem aber an einer Kultur des Bauens, die von Architekt:innen, Bauherrschaften und Behörden gleichermassen getragen wird und zu der auch die lange eingeübte Praxis der vergleichenden Prüfung und Abwägung in Wettbewerben und im Genehmigungsprozess gehört. Die ausgewiesenen Hochhausgebiete liefern ja eben nicht die Garantie, sondern die Option für höhere Häuser. Dass es um städtebaulich architektonische Fragen in dieser Debatte aber eigentlich gar nicht geht, macht die polemische, aus dem Abstimmungsbüchlein verbannte Darstellung der Befürworter der Vorlage deutlich, die unter dem Titel 'Heute: Bezahlbare Wohnungen' zwei schmucke, viergeschossige gründerzeitliche Wohnhäuser zeigt und diese einem schnöde gerasterten, grauen Türmchen gegenüberstellt, das unter dem Titel 'Variante Stadtrat, Teure Luxuswohnungen' mit 40m Höhe vermasst ist. Das Problem Verdrängung durch Aufwertung ist so alt wie elementar. Die darauf realistische Antwort einer sozial und demokratisch organisierten Gesellschaft, den erzielten Mehrwert der Allgemeinheit zu Gute kommen zu lassen, in Form von fair verhandelten, das heisst trag- und brauchbaren Anteilen für bezahlbares Wohnen, publikumswirksame oder gemeinschaftsfördernde Räume, verknüpft sich im Falle des Hochhauses mit der ressourcenschonenden Nutzung des städtischen Grunds und damit zusätzlichen Chancen für einen klimagerechten Stadtaus- und -umbau. Das ist ja alles und eigentlich allen klar. Die zweite Betrachtung der bildhaft zugespitzten Gegenüberstellung führt dann doch wieder zurück zur Architektur und zur Frage, in welcher Stadt wir leben wollen. Die zwei fein gegliederten Wohnhäuser mit Mansarddach wären sogar am schönen Idaplatz ein Geschoss zu niedrig und in

ihrer gehobenen Kleinstadtidylle kaum mehr eine glaubwürdige Referenz für bezahlbares Wohnen. Das abstrakte Minihochhaus andererseits verpackt die Sozialkritik am Luxuswohnen mit der ästhetischen Unterstellung, dass das Hochhaus die Stadt anonym und fremd macht. Abstimmungspropaganda, aber offenbar fühlen sich die verbündeten Urheber von Links bis Rechts und Grün in dieser heimatverbundenen Modernismuskritik ganz wohl. Wenn man die Gegensätze übereinanderlegen würde, könnte allerdings eine Strategie daraus werden, gerade für das hohe Haus bis 40 Meter, dessen Anwendung den wohl wesentlichen Unterschied in den beiden zur Abstimmung kommenden Vorlagen ausmacht. Der kleine, graue Turm erinnert mich an ein Hochhaus, in dem ich in Hiroshima ein paar Tage gewohnt habe. Es war einfach, aber nicht banal, und stand nicht frei, sondern auf einer relativ schmalen Parzelle an einer intimen Wohnstrasse, eingebaut in eine Zeile von niedrigen und höheren, älteren und jüngeren Häusern. Was wäre, wenn wir dafür die gesetzlichen Grundlagen schaffen und gerade das kleine Hochhaus aus seinem solitären Dasein erlösen könnten? Wir sind nicht Japan, aber haben eigentlich eine verwandte Kultur der Verfeinerung und Sorgfalt für die Nachbarschaft im Kleinen, was die Anonymität der Stadt aufregend und das Heterogene verträglich macht.



Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

Lukas Schweingruber / Dominik Bückers

Landschaftsarchitekten BSLA, Studio Vulkan

17. August 2026

Hohe Häuser und tiefe Freiräume

Die in den neuen Hochhausrichtlinien ausgewiesenen Hochhausgebiete in Albisrieden, Altstetten und Oerlikon zeichnen sich durch offene Bauweise und relativ wenig öffentlichen Räume in öffentlichen Besitz aus. Weite Gebiete in Altstetten und Albisrieden weisen zudem eine recht kleinteilige Parzellenstruktur auf.

Der Logik des Machbaren folgend entstehen singuläre hohe Häuser wie zb HdM in Albisrieden, deren Mehrwert für die Stadt vor allem in einer entsprechenden Ergdeschoss-Ausgestaltung liegt. Darüber hinaus entsteht wenig Wert für das Quartier.

Dabei liegt im Grunde genommen ein wesentlicher Wert eines Hochhauses darin, dass es Freiraum erschaffen kann. Und, hier wird es natürlich spannend, möglichst öffentlichen Freiraum, als Recource des städtischen Lebens, für Klima und Biodiversität, gerade weil es in den o.g. Gebieten wenig davon gibt und sich eine angemessene Freiraumversorgung nicht nur über öffentliche Areale erreichen lässt. Die Verknüpfung von Hochhäusern mit Raum für Alle könnte auch ein Weg sein, die Typologie aus der ‚nur für Reiche-Ecke‘ zu bringen.

Der innere Garten in Leutschenbach von Mavo als Freiraum-Kette zeigt, dass bei entsprechender langfristiger Planung und entsprechenden Angeboten in der Höhenentwicklung tragende zusammenhängende Freiräume entstehen können, die ein Quartier in Transformation prägen.

Bisher erkenne ich in Altstetten/Albisrieden keine übergreifende Strategie, wie die Quartiere über die Hochhäuser verbessert werden können, alles beruht auf eher zufällig zusammengewürfelten Wettbewerbsergebnissen ohne übergeordneten Kontext. Zudem werden Hochhäuser mit nur 40 m keine grösseren Freiraum zu schaffen wissen, hier würde aber mehr Mut zu Höhe einiges bewirken können.

Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

Matthias Krebs, Landschaftsarchitekt BSLA, Krebs und Herde

Markus Lüscher, Dipl. Arch. ETH SIA BSA, PARK ARCH

Neven Kostic, Bauingenieur, Dr. sc. EPFL ing. civ. PoliMi/SIA

18. August 2026

Hochhäuser für die Nachbarschaft

In der Nachbarschaft freuen sich die Menschen über den neuen Koch-Park. Ein wilder Stadtgarten mit Artenvielfalt, ökologischem Mosaik und angenehmem Klima. Das grosse Dach bietet Schutz und ist auch bei Wind und Wetter städtischer Möglichkeitsraum, utopische Raumstruktur.

Wäre dafür ohne Hochhaus der Platz vorhanden gewesen? Wäre das Terrain Vague zum ökologischen Quartierpark, die historische Halle zum sozialen Treffpunkt transformiert worden?

2015 haben wir gemeinsam mit Angelus Eisinger im Auftrag der Stadt mit Studie «Hard Letzi Altstetten» verschiedene Gebäudetypologien untersucht. Alle haben spezifische Eigenschaften und entsprechende Vorzüge. Die Typologie Hochhaus ermöglicht bereits bei geringer Höhe das Freispielen von Flächen fürs Quartier. Es wäre nicht sinnvoll, in Zukunft auf diese Typologie zu verzichten.

Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

Michel Zünd

Zach + Zünd Architekten GmbH BSA SIA

13. August 2026

Hochhäuser 2026

Mitte 60iger Jahre eröffnete mir meine Schwester voller Vorfreude mit Stolz und ganz euphorisch „ich werde eine neue Stelle annehmen im Hochhaus zur Palme in Zürich“. In einem Hochhaus arbeiten zu dürfen war ein ungeheuerliches Privileg. Ein stolzes Haus mitten in der Stadt mit einem fast parkartigen Vorfeld. Schon die Annäherung gab ihr ein Gefühl der Wertschätzung. Heute tobt ein schon fast dämonisch, ideologisch und moralischer Kampf um die Deutungshoheit der Rolle und der Daseinsberechtigung von Hochhäusern in der Zürcher Gesellschaft. Der Verweis auf das Babylon der Urzeit mit seinem Turm, der alle ins Verderben stürzt, fehlt noch. Dieser ideologische Diskurs nervt, weil das Hochhaus im Rest der Welt ein Gebäude unter vielen ist. Leider oft von Größenwahn gepusht aber auch mit Bewunderung betrachtet. Im Vergleich mit Einfamilienhäusern und ihrem Abstandswahrendem Grün, oder den ehemals grünen Hänge bedeckenden, Boden versiegelnden Terrassensiedlungen eine wunderbare Errungenschaft. Einzuordnen als wichtigen Beitrag zur Stadtgeografie und Gebäudetyp im Städtebau neben Groß Siedlungsbauten und Blockrand Bebauungen. Häuser die Nutzungen in der Vertikalen stapeln bieten zusätzliche Potentiale. Die Vorzüge des geringeren Bodenbedarf eröffnen Optionen zu grosszügigen Nutzungen der gewonnenen Freiräume, der vielfältigen öffentlichen Nutzung der Erdgeschosses und der Belle Etage darüber. Sie schaffen Voraussetzungen zum Gelingen von Nachbarschaften. In meinem Umfeld wachsen Kinder glücklich in Hochhäuser auf. Sie spielen auf dem an sich privaten Vorplatz, der öffentlich genutzt wird. Freiraum, der sich ohne die Konzentration des Bauvolumens nicht geben würde. Darüber hinaus sind sie Zeichen und Erkennungsmerkmale von städtischen Zentrumsfunktionen und weisen auf Umsteigeoptionen des öffentlichen Verkehrs. Die hohen Häuser des Lochergutes, des Bahnhofs Wiedikon, der Schmiede Wiedikon etc. zeigen die Potentiale.

Diese Chancen und Möglichkeiten nicht zu nutzen und bestehende Hohe Bauten zu rechtwidrigen Gebäuden zu degradieren ist töricht.

Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

Patrick Gmür

Architekt und Stadtplaner, SGGK Architekt*innen
ehemaliger Direktor Amt für Städtebau Stadt Zürich

12. August 2026

Welche Stadt wollen wir?

Als Reaktion auf die Perspektivlosigkeit Zürichs am Ende des letzten Jahrtausends wurde 2001 auf Grund sorgfältiger gesamtheitlicher Analysen der Stadt ein Hochhausleitbild entwickelt und eingeführt.

1962 wohnten über 440'000 Einwohnende in Zürich. 1989 waren es noch 350'000. Die Stadt schrumpfte, was mit wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen sowie demografischen Nachteilen verbunden war. Die Steuereinnahmen sanken. Es gab einen grossen Verlust an Arbeitsplätzen im industriellen Sektor. Die Fixkosten für Strassenunterhalt, Infrastruktur oder den öffentlichen Verkehr blieben, obwohl diese weniger genutzt wurden. Ihr Ausbau stockte. Eine Überalterung der Bevölkerung drohte.

Zudem war Zürich gefangen im Teufelskreis zwischen Nachfrage nach mehr Büroflächen und dem damit verbundenen Verlust nach Wohnraum im Zentrum. Am Platzspitz und am Letten zeigte sich das Drogenproblem. Die angrenzenden Stadtkreise kämpften gegen deren Verslumung. Im Weiteren fehlten die Akzeptanz und die Förderung alternativer Kulturen. Die daraus folgenden Jugendunruhen lähmten die Stadt zusätzlich. Auch das restriktiven Gastgewerbegesetz war einer der vielfältigen Gründe für die Stagnation der Stadt Zürich. Es wurde daher wenig gebaut. Architekturwettbewerbe gab es kaum. Es fehlte schlicht eine Vision für die Zukunft.

Ende der 90-iger Jahre des letzten Jahrtausends konnte diese Blockade mit kleinen, aber wirksamen Schritten überwunden werden. 1996 wurde die überarbeitete Bau- und Zonenordnung eingeführt. Ein Jahr später wurde das Gastgewerbegesetz liberalisiert. Die Industriebrachen in Zürich-West und Oerlikon konnten in gemeinsamen Entwicklungsprozessen zwischen Grundeigentümer:innen und der Stadt zu trendigen und modernen Stadtquartieren mit öffentlichen Parks transformiert werden.

1999 beschloss der Stadtrat das übergeordnete Legislaturziel «10'000 Wohnungen in 10 Jahren». Zusammen mit dem 2001 eingeführten Hochhausleitbild standen diese beiden Massnahmen für den baulichen Aufbruch, sowie für eine qualitative Stadtentwicklung. Ein Hochhaus ist immer ein sichtbares Zeichen. Es setzt nicht nur einen städtebaulichen Akzent, sondern es steht auch für den Glauben an eine wirtschaftliche, demografische, urbanisierte und politisch stabile Zukunft.

Aus der schrumpfenden wurde wieder eine wachsende Stadt. Wirtschaftswachstum bedingt Wohlstand und schafft neue Arbeitsplätze. Die räumliche Nähe verschiedener Unternehmungen – in Zürich beispielsweise aus den Bereichen der Banken, Versicherungen und Gesundheit – steigert die Effizienz, erleichtert die Zusammenarbeit und den Ideenaustausch. In deren Schlepptau entwickeln sich kreative Dienstleistungsunternehmen, wie Werbe-, Grafik- oder auch Architekturbüros. Die Innovation wird gefördert.

Zusammen mit der neuen urbanen Dichte entsteht ein Nährboden für neue Kontakte, technische Entwicklungen, aber auch unkonventionellen Ideen. Das stetige Wachstum treibt den Ausbau von Kultur-, Freizeit-, Bildungseinrichtungen sowie der Gastronomie voran. Schliesslich rechtfertigen mehr Einwohner:innen Investitionen in den öffentlichen Verkehr, digitale Netze, in die schulische Betreuung oder medizinische Einrichtungen. Die Stadt gewinnt gesamtheitlich an Attraktivität.

Mit der ursprünglichen Vorlage als Gegenvorschlag des Stadtrats zur vom Gemeinderat beschlossenen BZO-Teilrevision «Hochhäuser» werden die Erfahrungen aus 25 Jahren Stadtentwicklung in Bezug auf Ökologie, Freiraum und öffentlichen Räumen sowie bezüglich gesellschaftlicher Ansprüche berücksichtigt. In einer mehrjährigen und äusserst sorgfältigen Überarbeitung wurde in dieses erneuerte Hochhausleitbild auch politische Vorgaben eingearbeitet. Unter diesen Voraussetzungen entstand ein etwas mutloses, dafür auch in Fachkreisen breitabgestütztes Planungsinstrument. Dieses passt zu unserer Stadt und ihrer zukünftigen städtebaulichen Entwicklung.

Der wichtige Wert des intakten Stadtbildes wird durch das Einfordern von städtebaulicher und architektonischer Qualitäten eines jeden zukünftigen Hochhauses dank diesem Leitbild gesichert. Gerade in einer immer dichter werdenden Stadt ist es unerlässlich, auch in die Höhe bauen zu können, um damit grüne und ökologische Freiräume zu sichern und Zürich als lebenswerte Stadt zu erhalten.

Mit den beiden zur Abstimmung stehenden Hochhausleitbildern kann das drängende Problem des Bedarfs an günstigem Wohnraum jedoch nicht gelöst werden. Das vom Stadtrat zur Annahme empfohlene Planungsinstrument schafft aber die Grundlage, dass sich Zürich aber weiterhin entwickeln und auch in Zukunft eine Stadt für alle sein kann.

Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

Peter Ess

Architekt FH/SIA/BSA assoziiert

ehemaliger Direktor Amt für Hochbauten Stadt Zürich

13. August 2026

Hochhäuser als Klimawerkzeug

Seit den 1950er-Jahren prägen Hochhäuser das Stadtbild von Zürich mit, von Wohnhochhäusern wie den Hardautürmen und dem Lochergut, bis zu neueren Bauten wie dem Prime Tower.

2001 wurden in der Bau- und Zonenordnung (BZO) erstmals «Hochhausrichtlinien» festgelegt. Diese haben sich in den letzten 20 Jahren als wirksames und flexibles Planungsinstrument bewährt. Dabei ist entscheidend, dass ein Hochhaus keine Begründung zur Erhöhung der zulässigen Ausnützung bedeutet. Zudem ist ein «Hochhausgebiet» nur ein «Möglichkeitsgebiet». Damit Hochhäuser einen Mehrwert bieten, müssen sie sich gut in ihre Umgebung einfügen. Es gibt keinen rechtlichen Anspruch auf ein Projekt. Jedes Projekt wird bezüglich architektonisch-/städtebaulicher Qualitäten und dem Mehrnutzen für die Öffentlichkeit beurteilt und abgewogen.

Vor dem Hintergrund der drängenden Herausforderungen in den Bereichen Klimaerwärmung, Ökologie, Umgang mit dem öffentlichen Raum und Innenverdichtung hat sich das Bauen in diesen 20 Jahren radikal geändert. Es drängte sich daher auf, die Hochhausrichtlinien zu aktualisieren. Unverändert bleibt das bewährte Prinzip, dass ein «Hochhausgebiet» lediglich ein «Möglichkeitsgebiet», ohne Rechtsanspruch auf eine Baubewilligung ist.,

Was sind denn diese «radikalen» Änderungen bei der Bauentwicklung, welche zu einer grundlegenden Neuorientierung führten? Dazu folgende Stichworte:

«*Wärmeminderung*»: Aufgrund des Hitzesommers 2026 ist die Dringlichkeit der Hitzeminderung gut zu verstehen. Die Stadt Zürich ist seit längerem an einer Offensive bezüglich Baumpflanzungen und Begrünung im öffentlichen Raum. Der grössere Beitrag muss jedoch auf den privaten Grundstücken geleistet werden, da sie etwa 2/3 des Siedlungsgebietes umfassen.

«*Schwammstadt*»: Zukünftig wird vermehrt Starkregen mit riesigen Wassermengen in kürzester Zeit anfallen. Zur Vermeidung von Überschwemmungen sind Massnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers auf den Grundstücken – vergleichbar mit einem «Schwamm» - mit sickerfähigen Böden und Wasserrückhaltungsmöglichkeiten anzuordnen.

«*Fallwinde an Hanglagen*»: Die Fallwinde an den Hanglagen tragen massgebend zur Hitzeminderung bei. Quer zum Hang stehende Baukörper, sind daher zu vermeiden.

«*Erhalt von Bestandsbauten*»: Als Beitrag zur CO₂-Minderung (und zum Erhalt von preisgünstigem Wohnraum) ist die Weiterentwicklung der vorhandenen Bausubstanz ein massgeblicher Beitrag. Mit einzelnen Hochhäusern erschliesst sich auch das Potenzial, Bestandsbauten zu erhalten, ohne den Gesamtnutzen zu schmälern.

Was ist nun die Gemeinsamkeit der aufgeführten Themenfelder zur Verbesserung des Stadtklimas?

Alle erfordern zur Hitzeminderung unversiegelten und nicht (z.B. mit Tiefgaragen) unterbauten Boden. Die «radikale Änderung» in der Bauentwicklung liegt nun darin, nebst der architektonisch-städtebaulichen Betrachtung darauf zu achten, dass nachhaltige Überbauungen mit einem möglichst geringen Fussabdruck auskommen. Um das zu erreichen, müssen klassische Bebauungsmuster hinterfragt und gegebenenfalls aufgelöst werden. Es ist offensichtlich, dass drei zehngeschossige Häuser einen massgeblich kleineren Fussabdruck generieren als zehn dreigeschossige Bauten.

Dieses Potenzial liegt massgeblich in den Hochhausgebieten, insbesondere auch in den Gebieten mit einer zulässigen Gebäudehöhe bis 40m. Hier können sich die Grundeigentümer der Herausforderung stellen, Projekte zu entwickeln, die einen Beitrag zum klimagerechten Bauen leisten.

Der Gemeinderat streicht nun diese Gebiete mit einer zulässigen Höhe bis 40m nahezu vollständig aus den Hochhausgebieten. Er schliesst damit aus, Bebauungen, die einen grossen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas leisten könnten, überhaupt in Erwägung zu ziehen. Das erachte ich – angesichts der Dringlichkeit des Themas – als unverzeihlichen politischen Fehlentscheid.

Die Sorge, dass in den Hochhausgebieten die Verdrängung der ansässigen Bevölkerung begünstigt wird, greift zu kurz. Der Druck, insbesondere von institutionellen Anlegern, zur Maximierung der Liegenschaftenrendite hat keinen kausalen Zusammenhang mit den Hochhausgebieten. Der Weg des geringsten Widerstandes, um seine Liegenschaftenrendite zu maximieren bleibt wohl der Ersatzneubau im Rahmen der zonengemässen Regelbauweise.

Mit seiner Vorlage zu den Hochhausrichtlinien ist der Gemeinderat auf dem besten Wege, das Kind mit dem Bade auszuschütten. Ich empfehle daher dem Gegenvorschlag des Stadtrates zuzustimmen. Wir benötigen diesen Gestaltungsspielraum dringend.

Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

Philipp Fischer

geschäftsführender Partner der Enzmann Fischer Partner AG

14. August 2026

Wie wollen wir morgen in Zürich leben?

Die Schweiz hat sich entschieden, ihre Landschaft zu schützen und gleichzeitig zu wachsen. Deshalb müssen wir unsere Städte sorgfältig weiterbauen. Nicht immer breiter, sondern besser. Seit über dreissig Jahren beschäftige ich mich mit Städtebau und der Planung von Wohnquartieren. Für mich ist ein Hochhaus nie ein Ziel, sondern ein Werkzeug. Entscheidend ist nicht die Höhe, sondern die Lebensqualität, die entstehen kann.

Ich stelle mir einen Park vor, in dem Jugendliche Boccia und Pingpong spielen, Eltern unter einer begrünten Arkade Kaffee trinken, ältere Menschen im Schatten sitzen und Zirkusproben zusehen und belebte Gemeinschafts- und Projekträume auf einer grosszügig begrünten Terrasse zum Austausch einladen. Solche zufälligen Begegnungen machen ein Quartier lebendig. Genau das und vieles mehr wird auf dem Koch-Areal entstehen.

Auch das Hochhaus selbst soll mehr sein als ein Stapel von Wohnungen. Jeweils drei Geschosse bilden eine kleine Nachbarschaft mit gemeinschaftlichen Räumen. So entstehen im grossen Haus sechs überschaubare Einheiten – fast wie kleine Dörfer übereinander. Dichte muss nicht anonym sein. Sie kann Gemeinschaft fördern.

Für mich ist ein gutes Hochhaus ein fairer Tausch: etwas mehr Höhe für mehr Lebensqualität. Mehr Dichte ermöglicht einen Park, preisgünstige Wohnungen, eine Kinderkrippe, Cafés, kleine Läden und einen grossen Lebensmittelladen für das ganze Quartier.

In dieser Abstimmung liegt der Fokus nicht auf Hochhäusern, sondern darauf, wie Zürich wachsen soll. Mit gezielten Punktbauten können wir deutlich mehr bestehende Gebäude erhalten. Das ist nicht nur nachhaltiger, sondern bewahrt auch Stadtgeschichte und günstigen Wohnraum.

Der zurückhaltende Vorschlag des Stadtrats ist eine gute Ausgangslage, während jener des Gemeinderats die Entwicklung für Jahrzehnte unnötig einschränkt. Zürich wird nie New York sein – und das ist gut so. Aber wir sollten den Mut haben, Qualität zu entwickeln. Wachstum lässt sich nicht wegstimmen, aber wir können entscheiden, wie es unsere Stadt prägt.

Darum stimme ich überzeugt für den Vorschlag des Stadtrats. Nicht weil ich Hochhäuser liebe, sondern weil Zürich mit Qualität wachsen soll – für die Menschen von heute und von morgen.

Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

Regula Lüscher

Die Stadtmacherin

Dipl. Arch. ETH/BDA

Senatsbaudirektorin/Staatssekretärin Berlin a.D.

29. Juli 2026

Ein Hochhaus muss sich seine Höhe verdienen

Die Hochhausfrage polarisiert. Dabei geht es längst nicht mehr um die Frage, **ob** wir Hochhäuser bauen, sondern **wie** sie zu einer lebenswerteren Stadt beitragen. Fünf Leitgedanken dazu:

1. Hochhäuser sind kein Selbstzweck.

Ein Hochhaus darf weder die Bodenspekulation anheizen noch als Betongold in Form leerstehender Luxuswohnungen enden. Es ist nur dort sinnvoll, wo es der Stadt und ihrer Bevölkerung einen echten Mehrwert bringt. Dafür braucht es kluge planungsrechtliche und finanzpolitische Instrumente sowie eine Bodenpolitik, die das öffentliche Interesse über kurzfristige Renditen stellt.

2. Die europäische Stadt endet nicht im Erdgeschoss.

Auch Hochhäuser sollen die Mischung weiterführen, die unsere Städte lebendig macht. Ab 60 Metern gehören Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Handel zusammen. Mindestens 30 Prozent der Wohnflächen sollen dauerhaft bezahlbar sein. Nur so entstehen vertikale Stadtbausteine statt monofunktionaler Solitäre.

3. Ergänzen statt verdrängen.

Gebäude zwischen 40 und 60 Metern können einen wichtigen Beitrag zur Nachverdichtung leisten. Vor allem in den offenen Siedlungen der Moderne lassen sich damit fehlende Wohnformen ergänzen, ohne die städtebauliche Ordnung zu zerstören. Hochhäuser sollen den Bestand weiterbauen, nicht ersetzen. So entsteht neuer Wohnraum, ohne Abriss und Verdrängung zusätzlich anzutreiben.

4. Wer hoch baut, soll auch etwas zurückgeben.

Ein Hochhaus ist im Stadtbild unübersehbar. Deshalb soll es auch einen öffentlichen Mehrwert schaffen. Belebte Erdgeschosse, öffentlich zugängliche Dachterrassen, Freizeitangebote und konsumfreie Aufenthaltsorte machen aus einem privaten Gebäude einen Gewinn für die ganze Stadt.

5. Gute Hochhäuser entstehen nicht zufällig.

Sie prägen das Stadtbild über Generationen. Deshalb braucht es Wettbewerbe, qualitätssichernde Verfahren und eine frühzeitige Beteiligung der Bevölkerung, schon bei der Programmierung. Gute Architektur, Klimaneutralität und Energieeffizienz sind dabei keine Kür, sondern Voraussetzung.

Ein Hochhaus muss sich seine Höhe verdienen. Das ist der Fall, wenn es der Stadt mehr zurückgibt, als es von ihr nimmt.

Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

Stephan Popp

Architekt BSA SIA, KilgaPopp Architekten AG, Winterthur

18. August 2026

Ein Erfahrungsbericht

Von 2022-2026 durfte ich, mit vier externen Fachpersonen im Baukollegium, den Stadtrat von Zürich, hinsichtlich der «besonders guten Gestaltung und des ortsbaulichen Gewinns» (nach PBG §284) von Bauwerken und Freiräumen, beraten. Fast jedes Mal war eine Hochhausanfrage traktandiert. Dabei bildeten die vom Stadtrat verabschiedeten Hochhausrichtlinien (B) den Ausgangspunkt der Diskussion. Der Fakt, dass ein Hochhausgebiet immer nur ein «Möglichkeitsgebiet» darstellt, und kein Anspruch auf ein Hochhaus-Projekt besteht, wurde von den Bauträgern immer verstanden und bereicherte die Diskussion um die beste Lösung. Die obligate physische Ortsbegehung im Plenum weitete die Diskussion dann sofort auf sozialräumliche, freiräumliche, stadtmorphologische und architektonisch-räumliche Aspekte aus. Es ging dabei immer um die Frage was ist der Mehrwert eines Hochhauses für die Stadt resp. das Quartier und was vermag es insbesondere im Erdgeschoss Positives, im Sinne einer räumlich-sozialen Vernetzung, im Freiraum zu aktivieren resp. zu verstärken.

Die 40m-Hochhausgebiete (B), welche sich mehrheitlich durch eine offene Bebauung auszeichnen, standen im Fokus. Mein Fazit ist, dass in den 40m-Hochhausgebieten der Nutzungsdruck (durch bereits getätigte Ersatzneubauten) auf das wichtige Erdgeschoss heute beträchtlich ist – hier können höhere Häuser bis 40m explizit entlasten. Bei der massiven Einschränkung des 40m-Hochhausgebiets (A) gäbe es noch einen weiteren Verlust: Einige kostenbewusste Bauträger realisieren in der 40m-Hochhauszone freiwillig 'nur' 30m hohe Häuser. So vermeiden sie beträchtliche Mehrkosten, welche ab 30m Gebäudehöhe durch erhöhte Brandschutzauflagen anfallen, und können dadurch kostengünstigeren Wohnraum anbieten.

Mit der Annahme des Vorschlags vom Stadtrat (B) werden auch viele äusserst quaterierveträgliche und preiswerte «Höhere Häuser von 30m» ermöglicht. In einer sich verdichtenden Stadt stellt auch dieser Haustyp ein wichtiger Stadtbaustein zur Erhaltung von Freiräumen dar.

Die Alternative sind die Regelbauweise resp. die Arealüberbauungen. Bekanntlich führen diese Instrumente oft zu auf die Grenzabstände und Mantellinien getrimmte Gebäudeklumpen, welche auf aussenräumlicher Ebene eine grosse Belastung für das Quartier darstellen.

Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

Thomas Schregenberger

Dipl. Arch. AA / BSA / RIBA

Mitgründer OpenSquare / opensquare.ch

14. August 2026

Zum Beispiel das Rockefeller Centre

Für einmal hatte Ursula Koch nicht recht, als sie behauptete, alle Architekten, und nur Architekten, würden Hochhäuser gut finden. Ich finde nur gute Hochhäuser gut, und diese Meinung teilen bestimmt die meisten meiner Architekten-Kolleg:innen. Im Vordergrund steht wie immer die Frage nach der Qualität.

Ein besonderer Platz in der Geschichte der Hochhäuser nimmt das New Yorker Rockefeller-Centre ein. Obwohl es aus einem 260 Meter hohen Wolkenkratzer und vielen verschiedenen Hochhäusern besteht, ist es vor allem bekannt durch seine wunderbaren Plätze und die üppig begrünten Dachgärten die durch Brücken miteinander verbunden sind. Wer kennt nicht die Bilder vom Schlittschuhlaufen im Lower Plaza, vom bis zu 27 Meter hohen, jedes Jahr vom New Yorker Bürgermeister entzündeten Christbaum (Tree Lighting Ceremony) oder von der Prometheus Statue. In New York gibt es auch isolierte objekthafte Wolkenkratzer, die für sich selber stehen: das Chrysler Building, das Empire State Building, oder auch das Seagram Building. Das Rockefeller Centre dagegen ist eine Gebäudegruppe, ein Ensemble von fast zwanzig unterschiedlichen und auch verschieden hohen Gebäuden, die alle in einem klaren Verhältnis zu einander ebenso wie zur Stadt stehen. Auch wenn das Rockefeller-Centre sich über drei Häuserblocks erstreckt, es akzeptiert und stärkt die gegebene Geometrie der Stadt und ihre Orthogonalität.

Die Stadt Zürich soll dichter werden, darüber sind wir uns weitgehend einig. Dass das auch mit Hochhäusern geschehen kann, ist logisch. Dass aber diese Hochhäuser in Beziehung gebracht werden müssen zu den bestehenden Häusern der Stadt, den Strassen und Plätzen, das finde ich wichtig. Das gelingt wohl am besten in einer Zone von nicht allzu hohen Hochhäusern von bis zu 40 Meter. Deswegen scheint es unverständlich, dass der Gemeinderat gerade diese Hochhauszone verkleinern will.

Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

Thomas Pulver

Dipl. Arch. ETH BSA SIA

Partner Graber Pulver Architekt:innen AG

24. August 2026

Das 40m-Hochhaus in Zürich für ein Stadtgefüge mit Mehrwert

Zürich muss wachsen, ohne seine Siedlungsgrenzen weiter auszudehnen. Die Frage ist deshalb nicht, ob die Stadt dichter werden soll, sondern wie diese Dichte eine städtische Form findet. Das Wohnhochhaus mit rund 40 Metern und 11 bis 12 Geschossen ist eine punktuell wirksame Antwort darauf. Nicht weil ein solcher Bau besonders hoch ist, sondern weil seine Höhe ein interessantes Verhältnis zwischen Haus und Stadt ermöglicht. Das Haus löst sich aus dem Stadtkörper, ohne sich von diesem zu isolieren. Das hohe Haus ist weder Block noch Turm, weder Teil einer geschlossenen Bebauung noch autonomer Solitär. Seine Wirkung entsteht aus dieser Zwischenstellung.

Indem sich das Bauvolumen auf kleiner Stellfläche in der Höhe konzentriert, werden grössere Abstände zwischen den Häusern möglich und die Wohnungen gewinnen an Aussicht und Privatheit. Oder es können mehr Bestandsbauten erhalten werden, ein zentrales Argument in der Diskussion um Nachhaltigkeit. Auch die Qualität des Freiraums profitiert. Unversiegelte Böden, Retentions- und Versickerungsflächen und grosskronige Bäume können zusammenhängende durchgrünte Räume bilden und das Stadtklima verbessern.

Für Zürich ist dieser Massstab in vielen Quartieren angemessen. See und Limmat, die bewaldete Topografie der Moränenzüge, sowie die Körnung der Quartiere, Kirchtürme und Blockrandfragmente bilden ein heterogenes räumliches Gefüge, in dem Höhe immer relativ bleibt. In diesem Kontext sind 40 Meter hoch genug, um einen Ort zu akzentuieren, einen Stadtraum zu gliedern bzw. Identität und Adresse zu schaffen. Und sie sind niedrig genug, um Teil dieses Gefüges zu bleiben.

Hochhausgebiete begründen kein Recht auf Mehrhöhe und schon gar nicht auf höhere Ausnutzung, dies gilt für die 40-m-Hochhausbereiche ebenso. Jedes Projekt unterliegt erhöhten Anforderungen und muss seine grössere Höhe gegenüber der Regelbebauung durch einen städtebaulichen Beitrag aufwiegen - durch seine Einbindung ins Stadtbild, seine Programmierung, seine Freiräume und seine besonders gut gestaltete Architektur. Das 40-Meter-Wohnhochhaus wird damit zu einem relevanten Instrument einer qualitätsvollen und punktuellen Innenverdichtung: Mehrhöhe wird dort erlaubt, wo sie einen Mehrwert schafft.

Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

Vittorio Magnago Lampugnani

Architekt BDA BSA, Baukontor Architekten, Zürich

3. August 2026

Hochhaus und Stadtraum

Im gegenwärtigen Diskurs um Dichte und Flächeneffizienz nimmt das Hochhaus eine wichtige Rolle ein. Es liegt auf der Hand: je mehr die Nutzflächen gestapelt werden, desto weniger Platz in der Stadt beanspruchen sie. Überdies erhöhen sie die bauliche Ausnutzung der Grundstücke und damit ihre Wertschöpfung.

Die verlockende Strategie muss allerdings im Zusammenhang mit dem Stadtraum betrachtet werden. Hohe Häuser sind nicht nur statisch anspruchsvoll, technisch komplex und ökologisch problematisch: Sie verschatten und bedrängen auch den Stadtraum. Nicht zufällig positionierte Le Corbusier in seiner Ville Contemporaine von 1922 die 200 Meter hohen Wolkenkratzer mitten im zentralen Park, wo sie genügend Platz um sich herum hatten; die amerikanischen Hochhäuser befand er als zu aneinander gedrängt und zu niedrig, New York bezeichnete er als „wunderbare Katastrophe“.

Tatsächlich liegt die Faszination von Manhattan an der unerhörten Konzentration von Wolkenkratzern auf einer vergleichsweise kleinen Fläche; sie schafft ein großartiges städtebauliches Ensemble, freilich auf Kosten von schluchtartigen Straßen. Urbane Räume mit Aufenthaltsqualität erzeugt lediglich das Rockefeller Center mit seiner sorgfältig um die Sunken Plaza orchestrierten Komposition.

In der zeitgenössischen Stadt werden die Hochhäuser überwiegend eingesetzt, um eine wirtschaftlich attraktive hohe Ausnutzung zu erreichen respektive um die baurechtlich mögliche Ausnutzung vollständig auszuschöpfen; da diese für die jeweilige Parzelle berechnet wird, kommt es zur Addition von Überbauungen, die jeweils mit einem Hochhaus bestückt sind. Dieses wird unauffällig niedrig gehalten, um möglichst keine Widerstände der Nachbarn zu erregen, und als städtebaulicher Akzent gerechtfertigt, während es in Wahrheit nichts als ein ökonomisches Diagramm abbildet. Das Ergebnis ist ein unentschiedenes Auffüllen von Lücken, das die Straßen- und Platzräume beschädigt und das Bild der Stadt unglücklich verschleift.

Wenig spricht für Hochhäuser in einer modernen Stadt. Sie sind nicht nur als Architekturtyp aufwändig, sie beeinträchtigen auch das Stadtklima massiv und schaffen kaum lösbare stadträumliche Probleme. Daher sollten sie ausschließlich dort eingesetzt werden, wo sie die Logik der Stadt neu lesbar machen. Sie sollten zu mehreren auftreten, so miteinander komponiert werden, dass sie attraktive öffentliche Räume generieren, und sich in ihrer Höhe klar, scharf und kühn von jener des übrigen Stadtbaukörpers absetzen. Nur dann können sie ihre Irrationalität rechtfertigen: Wenn sie der Stadt etwas schenken, was sie sonst nicht hat und sie nicht nur funktional und räumlich, sondern auch ästhetisch und emotional bereichert.

Aufruf zum Diskurs BSA ZAGG

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

Volksabstimmung Stadt Zürich, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» 27.09.2026

ZAS*

Zürcher Arbeitsgruppe für Städtebau

14. August 2026

Zur Hochhausdebatte

Die Debatte um Hochhäuser in Zürich ist emotional aufgeladen. Das Hochhaus steht dabei oft für hohe Mieten, Gewinnmaximierung und abweisende Architektur – das muss nicht so sein.

In der aktuellen Vorlage geht es nicht darum, wie viel verdichtet werden kann, denn die maximal zulässige bauliche Ausnützung bleibt in den Hochhauszonen unverändert. Es geht um das Wie.

Städtebaulich gibt es ein gewichtiges Argument für das Hochhaus: Hohe Häuser eröffnen zusätzliche Spielräume bei der Verdichtung im Bestand. Je nach Ausgangslage können bestehende Bauten überhaupt erst erhalten werden, wenn die Ausnutzungsreserve auf einer kleineren Gebäudegrundfläche konzentriert wird. So kann auch mehr Freiraum entstehen. Hochhäuser verlangen zudem eine besonders sorgfältige Auseinandersetzung mit Städtebau, Architektur und Freiraum. Die Stadt kann und muss diese erhöhten Anforderungen verbindlich einfordern.

Sozialräumlich gibt es Vorbehalte gegenüber dem Hochhaus: Die Sorge, dass Hochhäuser für renditeorientierte Bauträger attraktiver sind, ist berechtigt. Das kann Verdrängungsprozesse begünstigen. Verdrängung lässt sich jedoch nicht verhindern, indem man den städtebaulichen Werkzeugkasten verkleinert. Die eigentliche Herausforderung liegt weiterhin im grossflächigen Abriss bestehender Wohnhäuser und nicht in der Typologie des Neubaus. Ob ein Haus zur Verdrängung beiträgt oder bezahlbaren Wohnraum schafft, entscheiden primär die Eigentumsverhältnisse und die politischen Vorgaben.

Wir sind überzeugt: Solange die Stadt wächst, braucht es den Spielraum, mit unterschiedlichen Typologien zu planen – dazu gehört auch das Hochhaus. Wer diese Möglichkeit a priori ausschliesst, verengt den Diskurs und fördert ein grundsätzliches Misstrauen gegenüber baulicher Veränderung. Wenn Verdichtung in eine vielfältige und lebendige Stadt übersetzt werden soll, braucht der Städtebau mehr Möglichkeiten, nicht weniger.

Und wenn wir auch emotional werden, dann sagen wir es offen: Wir lieben sie, die vielen kleinen Hochhäuser, die Zürichs Quartiere seit Jahrzehnten mitprägen: das Hochhaus Schmiede-Wiedikon, die Triemli-Türme, das Heiligfeld, das Hohe Haus West, das Lochergut, das Hochhaus zur Palme oder das Dreispitz-Hochhaus. Einladungen, die Stadt anders zu denken.