

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 Zusatzausnützung zu schaffen. Hochhäuser entstehen deshalb meist nur innerhalb von Gestaltungsplänen, in Zentrumszonen mit einer sehr hohen Ausnützungsziffer, 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.