

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

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.