

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 quaterierveträglichke 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.