

Antrag der RedK

vom 6. März 2026

2024/315

Weisung vom 26.06.2024: Amt für Städtebau, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» und Aktualisierung der «Richtlinien für die Planung und Bewilligung von Hochhausprojekten»

	AS 700.100 Bauordnung der Stadt Zürich Bau- und Zonenordnung Änderung der Bauordnung betreffend «Hochhäuser» vom ...	001		<u>Die Bauordnung der Stadt Zürich (Bau- und Zonenordnung, BZO, AS 700.100) wird wie folgt geändert:</u>
		002		
Hochhäuser	Art. 9 ¹ Hochhäuser sind in den im Ergänzungsplan der Hochhausgebiete bezeichneten Gebieten zulässig, soweit die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser gemäss Art. 81c ^{bis} ff. eingehalten sind.	003	Hochhäuser	Art. 9 ¹ Hochhäuser sind in den im Ergänzungsplan der Hochhausgebiete gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. g bezeichneten Gebieten zulässig, soweit die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser gemäss Art. 81c ^{bis} <u>81c^{octodecies}</u> eingehalten sind.
	Abs. 2 wird aufgehoben.	004		Abs. 2 wird aufgehoben.
	Abs. 3 unverändert.	005		Abs. 3 unverändert.
		006		

Sonderbau- vorschriften für Hochhäuser a. Geltungsbereich	Art. 81c ^{bis} Die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser gelten nur in den im Ergänzungsplan der Hochhausge- biete bezeichneten Gebieten.	007	Sonderbau- vorschriften für Hochhäuser a. Geltungsbereich	Art. 81c ^{bis} Die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser <u>gelten in</u> den im Ergänzungsplan der Hochhausgebiete <u>gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. g</u> bezeichneten Gebieten.
		008		
b. anzuwendendes Recht	Art. 81c ^{ter} ¹ Soweit die Sonderbauvorschriften keine be- sonderen Bestimmungen enthalten, findet ergänzend die Bau- und Zonenordnung Anwendung.	009	b. <u>anwendbares</u> Recht	Art. 81c ^{ter} ¹ Soweit die Sonderbauvorschriften keine be- sonderen Bestimmungen enthalten, findet ergänzend die Bau- und Zonenordnung Anwendung.
	² Wenn zum Zeitpunkt des Bauentscheids auf dem vom Bauvorhaben betroffenen Grundstück ein Gestaltungs- plan oder andere Sonderbauvorschriften bereits in Kraft sind, finden die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser keine Anwendung.	010		² Wenn zum Zeitpunkt des Bauentscheids auf dem vom Bauvorhaben betroffenen Grundstück ein Gestaltungs- plan oder andere Sonderbauvorschriften bereits in Kraft sind, finden die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser keine Anwendung.
		011		
c. zulässige Ge- samthöhe	Art. 81c ^{quater} Die zulässige Gesamthöhe von Hochhäu- sern beträgt: a. im Gebiet I: 40 m; b. im Gebiet II: 60 m; c. im Gebiet III: 80 m.	012	c. zulässige Ge- samthöhe	Art. 81c ^{quater} Die zulässige Gesamthöhe von Hochhäu- sern beträgt: a. im Gebiet I: 40 m; b. im Gebiet II: 60 m; c. im Gebiet III: 80 m.
		013		
	[siehe Zeile 044]	013 a	<u>d. Gestaltungsplan</u>	Art. 81c ^{quinquies} Hochhäuser im Hochhausgebiet III <u>mit</u> <u>einer Gesamthöhe von mehr als 60 m</u> bedürfen eines durch den Gemeinderat genehmigten Gestaltungsplans.
		013 b		

	[siehe Zeile 046]	013 c	e. preisgünstige Wohnungen	Art. 81c ^{sexies} Wird ein Hochhaus im Rahmen eines Gestaltungsplans mit einer <u>erhöhten Ausnutzungsmöglichkeit bewilligt</u> , wird die gesamte Mehrausnutzung mit preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49 <u>b</u> PBG belegt.
		013 d		
d. Erdgeschosse	Art. 81c ^{quinquies} 1 Die Erdgeschosse von Hochhäusern müssen in Abhängigkeit zur Gesamthöhe des Gebäudes überhoch ausgebildet werden.	014	f. Erdgeschoss	Art. 81c ^{septies} 1 <u>Das Erdgeschoss eines Hochhauses wird</u> in Abhängigkeit zur Gesamthöhe des Gebäudes überhoch <u>ausgebildet</u> .
	² In Erdgeschossen von Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 40 m sind keine Wohnnutzungen zulässig.	015		² <u>Im Erdgeschoss eines Hochhauses</u> mit einer Gesamthöhe von mehr als 40 m sind keine Wohnnutzungen zulässig.
		016		
	[siehe Zeile 048]	016 a	g. erstes und zweites Obergeschoss	Art. 81c ^{octies} 1 <u>In Geschäftshochhäusern werden das erste und das zweite Obergeschoss mit</u> einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m <u>ausgebildet</u> .
	[siehe Zeile 048]	016 b		² <u>Nutzungsvorschriften für Erdgeschosse gelten bei Geschäftshochhäusern sinngemäss auch für das erste und zweite</u> Obergeschoss.
		016 c		
e. publikumsorientierte Nutzungen	Art. 81c ^{sexies} In Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 60 m umfasst die publikumsorientierte Nutzung: a. im Erdgeschoss mindestens 50 Prozent der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen; b. ein Angebot in einem der obersten Geschosse,	017	h. publikumsorientierte Nutzungen	Art. 81c ^{nonies} In Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 60 m umfasst die publikumsorientierte Nutzung: a. im Erdgeschoss <u>die erste Raumtiefe auf mindestens der halben Länge der Fassaden</u> entlang von Strassen und Plätzen; <u>und</u>

	wenn sich das Hochhaus innerhalb eines Quartierzentrums gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen ¹ befindet.			b. ein Angebot in einem der obersten Geschosse, wenn sich das Hochhaus innerhalb eines Quartierzentrums gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen ¹ befindet.
		018		
f. Gemeinschaftsräume	Art. 81c ^{septies} In Hochhäusern müssen 2 Prozent der Bruttogeschossfläche als Gemeinschaftsräume im EG und anderen Geschossen geschaffen werden. Ausgenommen sind Hochhäuser, die ausschliesslich gewerblich genutzt werden.	019	i. Gemeinschaftsräume	Art. 81c ^{decies 1} In Hochhäusern werden 2 Prozent der Bruttogeschossfläche als Gemeinschaftsräume im <u>Erdgeschoss oder in Obergeschossen</u> geschaffen.
	[siehe Zeile 019]	019 a		² Ausgenommen sind Hochhäuser, die ausschliesslich gewerblich genutzt werden.
		020		
g. öffentlich zugänglich gestalteter Raum	Art. 81c ^{octies} Bei Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 40 m müssen die strassen- und platzzugewandten Freiflächen mindestens zur Hälfte zusammenhängend und öffentlich zugänglich gestaltet werden.	021	i. öffentlich zugänglich gestalteter Raum	Art. 81c ^{undecies} Bei Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 40 m werden die Freiflächen entlang von Strassen und Plätzen mindestens zur Hälfte zusammenhängend und öffentlich zugänglich gestaltet .
		022		

¹ Gemeindebeschluss vom 28. November 2021 (GR Nr. 2019/437).

¹ Gemeindebeschluss vom 28. November 2021 (GR Nr. 2019/437).

h. Graue Energie	Art. 81c ^{nonies} 1 Hochhäuser haben den Standard SIA-Effizienzpfad Energie oder Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) einzuhalten.	023	k. Nachhaltigkeit	Art. 81c ^{duodecies} 1 Hochhäuser haben <u>die SIA-Norm Klimapfad: Treibhausgasbilanz über den Lebenszyklus von Gebäuden (SNR 591390/1)</u> ² oder <u>den Standard</u> Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) ³ einzuhalten.
	² Massgeblich ist der Standard des Labels im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser.	024		² Massgeblich ist <u>deren Fassung</u> im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser.
	³ Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieses Standards die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.	025		³ Der Stadtrat <u>kann</u> bei <u>Änderungen die</u> jeweils aktuelle Fassung für <u>massgeblich erklären</u> .
		026		
i. Windverhältnisse	Art. 81c ^{decies} 1 Den durch Hochhäuser verursachten Veränderungen der Windverhältnisse (z. B. auf Sicherheit, Nutzbarkeit oder Aufenthaltsqualität) muss mit flankierenden Massnahmen begegnet werden.	027	l. Windverhältnisse	Art. 81c ^{terdecies} 1 <u>Die Bauherrschaft begegnet den</u> durch Hochhäuser verursachten Veränderungen der <u>Windverhältnisse mit</u> flankierenden Massnahmen, <u>insbesondere zur Verbesserung der Sicherheit, Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität</u> .
	² Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis in einem Bericht.	028		² <u>Sie</u> erbringt den Nachweis in einem Bericht.
		029		

² **Bezugsquelle: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, Postfach, 8027 Zürich.**

³ **Bezugsquelle: Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS), Fraumünsterstrasse 17, Postfach, 8024 Zürich. Einsehbar bei: www.nnbs.ch > SNBS > SNBS-Hochbau.**

j. Autoabstellplätze	Art. 81c ^{undecies} 1 Bei Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von bis zu 40 m darf die vorgeschriebene Mindestanzahl von Autoabstellplätzen gemäss Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) ² nicht überschritten werden.	030	m. Autoabstellplätze	Art. 81c ^{quaterdecies} 1 Bei Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von bis zu 40 m <u>ist höchstens die Mindestanzahl</u> von Autoabstellplätzen gemäss Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) ⁴ <u>zulässig</u> .
	² Bei Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 40 m muss: a. die vorgeschriebene Mindestanzahl von Autoabstellplätzen für Bewohnende und Beschäftigte gemäss Parkplatzverordnung um mindestens 30 Prozent unterschritten werden; b. ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 8 Abs. 5 Parkplatzverordnung nachgewiesen werden.	031		² Bei Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 40 m muss: a. die vorgeschriebene Mindestanzahl von Autoabstellplätzen für Bewohnende und Beschäftigte gemäss Parkplatzverordnung um mindestens 30 Prozent unterschritten werden; b. ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 8 Abs. 5 Parkplatzverordnung nachgewiesen werden.
		032		
k. Konkurrenzverfahren	Art. 81c ^{duodecies} 1 Für die Erstellung von Hochhäusern wird ein Konkurrenzverfahren durchgeführt.	033	n. Konkurrenzverfahren	Art. 81c ^{quindicies} 1 Für die Erstellung von Hochhäusern wird ein Konkurrenzverfahren durchgeführt.
	² Die Bauherrschaft ist zuständig für die Durchführung des Verfahrens.	034		² Die Bauherrschaft ist zuständig für die Durchführung des Verfahrens.
		035		
l. anrechenbare Flächen	Art. 81c ^{terdecies} Die gemäss Grundordnung zulässigen anrechenbaren Flächen in Dach- und Untergeschossen dürfen zusätzlich zur zulässigen Ausnützung in die Vollgeschosse eines Hochhauses verlegt werden.	036	o. anrechenbare Flächen	Art. 81c ^{sexdecies} Die gemäss Grundordnung zulässigen anrechenbaren Flächen in Dach- und Untergeschossen <u>können</u> zusätzlich zur zulässigen Ausnützung in die Vollgeschosse eines Hochhauses verlegt werden.

² vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

⁴ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

		037		
m. Störfallvorsorge	Art. 81c ^{quaterdecies} 1 Sind Hochhäuser im Konsultationsbereich von Verkehrswegen, Rohrleitungen oder Betrieben der Verordnung über den Schutz vor Störfällen ³ unterstellt, müssen in einem Bericht die Risikoabschätzung und die notwendigen Schutzmassnahmen dargestellt werden.	038	p. Störfallvorsorge	Art. 81c ^{septdecies} 1 <u>Befinden sich</u> Hochhäuser im Konsultationsbereich von Verkehrswegen, Rohrleitungen oder Betrieben, <u>die</u> der Verordnung über den Schutz vor Störfällen ⁵ unterstellt <u>sind</u> , <u>legt die Bauherrschaft</u> einen Bericht <u>zur</u> Risikoabschätzung und <u>zu</u> den notwendigen Schutzmassnahmen <u>vor</u> .
	² Notwendige Schutzmassnahmen müssen vor Erteilung der Baubewilligung der kantonalen Fachstelle für Belange der Störfallvorsorge zur Genehmigung vorgelegt werden.	039		² <u>Vor</u> Erteilung der Baubewilligung <u>muss für die notwendigen Schutzmassnahmen eine</u> Genehmigung <u>der zuständigen kantonalen Stelle vorliegen</u> .
		040		
n. nach altem Recht bewilligte Hochhäuser	Art. 81c ^{quindecies} 1 Die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser müssen eingehalten werden, wenn: a. das Hochhaus vor dem Inkrafttreten der Sonderbauvorschriften bewilligt wurde; b. die Bestandesgarantie nach kantonalem Recht bei einer Sanierung, Umgestaltung oder Erweiterung eines Hochhauses entfällt; und c. die Einhaltung der Sonderbauvorschriften technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.	041	g. nach <u>bisherigem</u> Recht bewilligte Hochhäuser	Art. 81c ^{octodecies} 1 Die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser <u>gelten für nach bisherigem Recht bewilligte Hochhäuser</u> , wenn: a. das Hochhaus vor dem Inkrafttreten der Sonderbauvorschriften bewilligt wurde; b. die Bestandesgarantie nach kantonalem Recht bei einer Sanierung, Umgestaltung oder Erweiterung eines Hochhauses entfällt; und c. die Einhaltung der Sonderbauvorschriften technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.
	² Bei Wegfall der Bestandesgarantie entfällt die Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens gemäss	042		² Bei Wegfall der Bestandesgarantie entfällt die Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens gemäss

³ vom 27. Februar 1991, SR 814.012.

⁵ vom 27. Februar 1991, SR 814.012.

	Art. 81c ^{duodecies} .			Art. 81c ^{quindicies} .
		043		
[...]	Art. 81c ^[...] Hochhäuser im Hochhausgebiet III (bis 80 m) ab einer Höhe von 60 m bedürfen eines durch den Gemeinderat genehmigten Gestaltungsplans.	044		[siehe Zeile 013a]
		045		
[...]. Preisgünstige Wohnungen	Art. 81c ^[...] Wird ein Hochhaus im Rahmen eines Gestaltungsplans mit einer Aufzonung zugelassen, wird die gesamte Mehrausnützung mit preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49b PBG belegt.	046		[siehe Zeile 013c]
		047		
[...]. Geschäftshochhäuser	Art. 81c ^[...] Das erste und zweite Obergeschoss ist mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m auszubilden. Zusätzlich zu den Nutzungsvorschriften für das Erdgeschoss gelten diese analog im ersten und zweiten Obergeschoss.	048		[siehe Zeilen 016a–016b]
		049		
		050		Zustimmung: Referat: Matthias Renggli (SP), Präsidium; Moritz Bögli (AL), Dr. Bernhard im Oberdorf (Die Mitte), Simon Kälin-Werth (Grüne), Frank-Elmar Linxweiler (GLP), Roger Meier (FDP), Marcel Tobler (SP), Karin Weyermann (Die Mitte) Für die Redaktionskommission Matthias Renggli (SP), Präsidium Georg Escher, Sekretariat