



Auszug aus dem substanziellen Protokoll  
182. Ratssitzung vom 18. März 2026

**5977. 2024/315**

**Weisung vom 26.06.2024:**

**Amt für Städtebau, BZO-Teilrevision «Hochhäuser» und Aktualisierung der  
«Richtlinien für die Planung und Bewilligung von Hochhausprojekten»**

Rückkommensantrag

Marco Denoth (SP) stellt namens der SP-Fraktion einen Rückkommensantrag.

Der Rat stimmt dem Rückkommensantrag stillschweigend zu.

Materielles Rückkommen, Änderungsantrag der SP-Fraktion zu Dispositivziffer 6

**Marco Denoth (SP):** Die SP-Fraktion legte einen Änderungsantrag zu Dispositivziffer 6 vor. Wir möchten das Wort «zustimmen» streichen. Es würde dann heissen, dass wir die Hochhausrichtlinien in Stadtratskompetenz nur zur Kenntnis nehmen und nicht zustimmend zur Kenntnis nehmen. Der Grund ist, dass wir die Hochhausrichtlinien wesentlich verändert haben. Deshalb können wir die vorliegenden Richtlinien in Stadtratskompetenz nur zur Kenntnis nehmen – mit dem Auftrag, dass sie überarbeitet werden.

**Nicolas Cavalli (GLP)** stellt den Ablehnungsantrag zum materiellen Rückkommen und begründet diesen: Die GLP und die FDP hätten der Vorlage mit gewissen Veränderungen zugestimmt. Deshalb möchten wir bei dieser Formulierung bleiben. Eines sollten wir im Hinterkopf behalten: Die unheilige Allianz strich die Hochhausrichtlinien massiv zusammen. Ob der Bericht tatsächlich noch dem entspricht, ist fraglich. Aber die Frage, ob es überhaupt noch rechtliche Gültigkeit hat, muss sich jemand anderes stellen.

Marco Denoth (SP) beantragt namens der SP-Fraktion folgende Änderung der Dispositivziffer 6:

6. Von den Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten (Beilage 5) wird zustimmend Kenntnis genommen.



2 / 7

Der Rat stimmt dem Antrag von Marco Denoth (SP) mit 83 gegen 32 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

#### Redaktionslesung

Die Redaktionskommission (RedK) beantragt einstimmig Zustimmung zur redaktionellen Bereinigung des Gemeinderatsbeschlusses 5859 vom 25. Februar 2026:

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)

Das Präsidium der Redaktionskommission begründet die Anträge der Redaktionskommission.

**Matthias Renggli (SP):** *Ich fasse die Änderungen der Redaktionslesung summarisch zusammen. Bei einigen Artikeln bauten wir Verweise ein, um das Lesen der Erlasse zu vereinfachen. Bei den Verweisen auf Normen und Standards wurden jene, die nicht mehr in Kraft waren, durch die aktuell geltenden ersetzt. Alle Artikel ohne zugeteilte Nummer fügten wir an den passenden Stellen ein. Den Begriff «Geschäftshochhaus» liessen wir als unbestimmten Rechtsbegriff stehen, da er nicht deckungsgleich mit dem Begriff «Hochhaus mit ausschliesslich gewerblicher Nutzung» ist. Es wird also Sache der Praxis oder der Gerichte sein, den Begriff zu präzisieren. Als anschauliches Beispiel soll eine Frage aus der Redaktionskommission dienen, ob Hausarztwohnungen auch in Geschäftshochhäusern zulässig wären. Bei der Störfallvorsorge eliminierten wir passive Formulierungen, damit klar ist, wer wofür verantwortlich ist.*

Es werden keine Anträge aus dem Rat gestellt.

Der Rat stimmt dem bereinigten Antrag der RedK stillschweigend zu.

Schlussabstimmung über die bereinigten Dispositivziffern 1–4

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den bereinigten Dispositivziffern 1–4.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der bereinigten Dispositivziffern 1–4.

Mehrheit: Referat: Marco Denoth (SP); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Reto Brüesch (SVP), Angelica Eichenberger (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Karen Hug (AL), Jean-Marc Jung (SVP), Jürg Rauser (Grüne)



3 / 7

Minderheit: Referat: Nicolas Cavalli (GLP); Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Stefan Reusser (EVP), Roger Suter (FDP), Xenia Voellmy (GLP) i. V. von Frank-Elmar Linxweiler (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 76 gegen 41 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 5

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 5.

Zustimmung: Referat: Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Reto Brüesch (SVP), Nicolas Cavalli (GLP), Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP), Brigitte Furer (Grüne), Karen Hug (AL), Jean-Marc Jung (SVP), Jürg Rauser (Grüne), Stefan Reusser (EVP), Roger Suter (FDP), Xenia Voellmy (GLP) i. V. von Frank-Elmar Linxweiler (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 116 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die bereinigte Dispositivziffer 6

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 6.

Zustimmung: Referat: Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Reto Brüesch (SVP), Nicolas Cavalli (GLP), Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP), Brigitte Furer (Grüne), Karen Hug (AL), Jean-Marc Jung (SVP), Jürg Rauser (Grüne), Stefan Reusser (EVP), Roger Suter (FDP), Xenia Voellmy (GLP) i. V. von Frank-Elmar Linxweiler (GLP)

Aufgrund der Zustimmung zum Änderungsantrag wird über die bereinigte Dispositivziffer 6 abgestimmt.

Der Rat stimmt der bereinigten Dispositivziffer 6 mit 84 gegen 32 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

1. Die Bau- und Zonenordnung wird wie folgt geändert:
  - a. Änderung von Art. 9 der Bauordnung und Erlass von Sonderbauvorschriften für Hochhäuser in Art. 81c<sup>bis</sup> ff. der Bauordnung gemäss Beilage 1 (mit Änderungen nach Gemeinderatsbeschluss vom 18. März 2026).



4 / 7

- b. Änderung des Ergänzungsplans «Plan der Hochhausgebiete» im Massstab 1:12500 gemäss Beilage 2 (mit Änderungen nach Gemeinderatsbeschluss vom 18. März 2026 gemäss Beilage 6).
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Festsetzung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss Beilage 3 wird gesamthaft zugestimmt.
4. Der Stadtrat setzt die Änderungen nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 4) mitsamt den Beilagen zum Bericht (Beilagen 4.1, 4.2 und 4.3) wird Kenntnis genommen.
6. Von den Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten (Beilage 5) wird Kenntnis genommen.

**Die Bauordnung der Stadt Zürich (Bau- und Zonenordnung, BZO, AS 700.100) wird wie folgt geändert:**

Hochhäuser	Art. 9 <sup>1</sup> 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 <sup>bis</sup> –81c <sup>octodecies</sup> eingehalten sind. Abs. 2 wird aufgehoben. Abs. 3 unverändert.
Sonderbauvorschriften für Hochhäuser a. Geltungsbereich	Art. 81c <sup>bis</sup> Die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser gelten in den im Ergänzungsplan der Hochhausgebiete gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. g bezeichneten Gebieten.
b. anwendbares Recht	Art. 81c <sup>ter</sup> <sup>1</sup> Soweit die Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, findet ergänzend die Bau- und Zonenordnung Anwendung. <sup>2</sup> Wenn zum Zeitpunkt des Bauentscheids auf dem vom Bauvorhaben betroffenen Grundstück ein Gestaltungsplan oder andere Sonderbauvorschriften bereits in Kraft sind, finden die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser keine Anwendung.



c. zulässige Gesamthöhe	Art. 81c <sup>quater</sup> Die zulässige Gesamthöhe von Hochhäusern beträgt: a. im Gebiet I: 40 m; b. im Gebiet II: 60 m; c. im Gebiet III: 80 m.
d. Gestaltungsplan	Art. 81c <sup>quinquies</sup> Hochhäuser im Hochhausgebiet III mit einer Gesamthöhe von mehr als 60 m bedürfen eines durch den Gemeinderat genehmigten Gestaltungsplans.
e. preisgünstige Wohnungen	Art. 81c <sup>sexies</sup> Wird ein Hochhaus im Rahmen eines Gestaltungsplans mit einer erhöhten Ausnutzungsmöglichkeit bewilligt, wird die gesamte Mehrausnutzung mit preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49 b PBG belegt.
f. Erdgeschoss	Art. 81c <sup>septies</sup> <sup>1</sup> Das Erdgeschoss eines Hochhauses wird in Abhängigkeit zur Gesamthöhe des Gebäudes überhoch ausgebildet. <sup>2</sup> Im Erdgeschoss eines Hochhauses mit einer Gesamthöhe von mehr als 40 m sind keine Wohnnutzungen zulässig.
g. erstes und zweites Obergeschoss	Art. 81c <sup>octies</sup> <sup>1</sup> In Geschäftshochhäusern werden das erste und das zweite Obergeschoss mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m ausgebildet. <sup>2</sup> Nutzungsvorschriften für Erdgeschosse gelten bei Geschäftshochhäusern sinngemäss auch für das erste und zweite Obergeschoss.
h. publikumsorientierte Nutzungen	Art. 81c <sup>nonies</sup> In Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 60 m umfasst die publikumsorientierte Nutzung: a. im Erdgeschoss die erste Raumtiefe auf mindestens der halben Länge der Fassaden entlang von Strassen und Plätzen; und b. ein Angebot in einem der obersten Geschosse, wenn sich das Hochhaus innerhalb eines Quartierzentrums gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen <sup>1</sup> befindet.
i. Gemeinschaftsräume	Art. 81c <sup>decies</sup> <sup>1</sup> In Hochhäusern werden 2 Prozent der Bruttogeschossfläche als Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss oder in Obergeschossen geschaffen. <sup>2</sup> Ausgenommen sind Hochhäuser, die ausschliesslich gewerblich genutzt werden.
j. öffentlich zugänglicher gestalteter Raum	Art. 81c <sup>undecies</sup> 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.

---

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



6 / 7

- k. Nachhaltigkeit Art. 81c<sup>duodecies</sup> 1 Hochhäuser haben die SIA-Norm Klimapfad: Treibhausgasbilanz über den Lebenszyklus von Gebäuden (SNR 591390/1)<sup>2</sup> oder den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)<sup>3</sup> einzuhalten.  
<sup>2</sup> Massgeblich ist deren Fassung im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser.  
<sup>3</sup> Der Stadtrat kann bei Änderungen die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich erklären.
- l. Windverhältnisse Art. 81c<sup>terdecies</sup> 1 Die Bauherrschaft begegnet den durch Hochhäuser verursachten Veränderungen der Windverhältnisse mit flankierenden Massnahmen, insbesondere zur Verbesserung der Sicherheit, Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität.  
<sup>2</sup> Sie erbringt den Nachweis in einem Bericht.
- m. Autoabstellplätze Art. 81c<sup>quaterdecies</sup> 1 Bei Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von bis zu 40 m ist höchstens die Mindestanzahl von Autoabstellplätzen gemäss Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung)<sup>4</sup> zulässig.  
<sup>2</sup> 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.
- n. Konkurrenzverfahren Art. 81c<sup>quindecies</sup> 1 Für die Erstellung von Hochhäusern wird ein Konkurrenzverfahren durchgeführt.  
<sup>2</sup> Die Bauherrschaft ist zuständig für die Durchführung des Verfahrens.
- o. anrechenbare Flächen Art. 81c<sup>sexdecies</sup> Die gemäss Grundordnung zulässigen anrechenbaren Flächen in Dach- und Untergeschossen können zusätzlich zur zulässigen Ausnützung in die Vollgeschosse eines Hochhauses verlegt werden.
- p. Störfallvorsorge Art. 81c<sup>septdecies</sup> 1 Befinden sich Hochhäuser im Konsultationsbereich von Verkehrswegen, Rohrleitungen oder Betrieben, die der Verordnung über den Schutz vor Störfällen<sup>5</sup> unterstellt sind, legt die Bauherrschaft einen Bericht zur Risikoabschätzung und zu den notwendigen Schutzmassnahmen vor.

---

<sup>2</sup> Bezugsquelle: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, Postfach, 8027 Zürich.

<sup>3</sup> Bezugsquelle: Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS), Fraumünsterstrasse 17, Postfach, 8024 Zürich.  
Einsehbar bei: [www.nnbs.ch](http://www.nnbs.ch) > SNBS > SNBS-Hochbau.

<sup>4</sup> vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

<sup>5</sup> vom 27. Februar 1991, SR 814.012.



7 / 7

<sup>2</sup> Vor Erteilung der Baubewilligung muss für die notwendigen Schutzmassnahmen eine Genehmigung der zuständigen kantonalen Stelle vorliegen.

q. nach  
bisherigem Recht  
bewilligte  
Hochhäuser

Art. 81<sup>c<sup>octodecies</sup> 1</sup> Die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser gelten für nach  
bisherigem Recht bewilligte Hochhäuser, 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.

<sup>2</sup> Bei Wegfall der Bestandesgarantie entfällt die Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 81<sup>c<sup>quindicies</sup></sup>.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 25. März 2026 gemäss  
Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist 25. Mai 2026)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat