



Beilage 1 zu GR Nr. 2024/315

26. Juni 2024

Bauordnung der Stadt Zürich**Bau- und Zonenordnung**

Änderung der Bauordnung betreffend «Hochhäuser»
vom ...

Art. 9¹ Hochhäuser sind in den im Ergänzungsplan der Hochhausgebiete bezeichneten Gebieten zulässig, soweit die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser gemäss Art. 81c^{bis} ff. eingehalten sind.

Hochhäuser

Abs. 2 wird aufgehoben.

Abs. 3 unverändert.

Art. 81c^{bis} Die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser gelten nur in den im Ergänzungsplan der Hochhausgebiete bezeichneten Gebieten.

Sonderbauvorschriften für Hochhäuser

a. Geltungsbereich

Art. 81c^{ter}¹ Soweit die Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, findet ergänzend die Bau- und Zonenordnung Anwendung.

b. anzuwendendes Recht

² 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.

Art. 81c^{quater} Die zulässige Gesamthöhe von Hochhäusern beträgt:

c. zulässige Gesamthöhe

- a. im Gebiet I: 40 m;
- b. im Gebiet II: 60 m;
- c. im Gebiet III: 80 m.

Art. 81c^{quinqies}¹ Die Erdgeschosse von Hochhäusern müssen in Abhängigkeit zur Gesamthöhe des Gebäudes überhoch ausgebildet werden.

d. Erdgeschosse

² In Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 40 m sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss in der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen nicht zulässig.

Art. 81c^{sexies} In Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 60 m umfasst die publikumsorientierte Nutzung:

e. publikumsorientierte Nutzungen

- a. im Erdgeschoss mindestens 50 Prozent der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen;

- b. ein Angebot in einem der obersten Geschosse, wenn sich das Hochhaus innerhalb eines Quartierzentrums gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen¹ befindet.

- f. Gemeinschaftsräume Art. 81c^{septies} In Hochhäusern müssen ausreichend Gemeinschaftsräume geschaffen werden.
- 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.
- h. Graue Energie Art. 81c^{nonies} ¹ Hochhäuser haben den oberen Grenzwert 2 für Graue Energie gemäss Minergie-ECO-Standard² einzuhalten.
² Massgeblich ist der Standard des Vereins Minergie 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.
- i. Windverhältnisse Art. 81c^{decies} ¹ Die durch Hochhäuser verursachten Veränderungen der Windverhältnisse dürfen keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit, Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der Umgebung haben.
² Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis in einem Bericht.
- 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)³ nicht überschritten werden.
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;

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

² Bezugsquelle der Standards des Vereins Minergie: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

³ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

- b. ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 8 Abs. 5 Parkplatzverordnung nachgewiesen werden.

Art. 81c^{duodecies} 1 Für die Erstellung von Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 60 m wird ein Konkurrenzverfahren durchgeführt.

k. Konkurrenzverfahren

² Die Bauherrschaft ist zuständig für die Durchführung des Verfahrens.

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.

l. anrechenbare Flächen

Art. 81c^{quaterdecies} 1 Sind Hochhäuser im Konsultationsbereich von Verkehrswegen, Rohrleitungen oder Betrieben der Verordnung über den Schutz vor Störfällen⁴ unterstellt, müssen in einem Bericht die Risikoabschätzung und die notwendigen Schutzmassnahmen dargestellt werden.

m. Störfallvorsorge

² Notwendige Schutzmassnahmen müssen vor Erteilung der Baubewilligung der kantonalen Fachstelle für Belange der Störfallvorsorge zur Genehmigung vorgelegt werden.

Art. 81c^{quindecies} 1 Die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser müssen eingehalten werden, wenn:

n. nach altem Recht bewilligte Hochhäuser

- 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 Art. 81c^{duodecies}.

⁴ vom 27. Februar 1991, SR 814.012.