



Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten

Die «Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten» bilden eine standardisierte Grundlage für die qualitative Beurteilung von Standort und Höhe eines Hochhauses. Die Hochhausrichtlinien stellen eine vom Stadtrat erlassene Verwaltungsverordnung dar. Als Verwaltungsverordnung kommt den Richtlinien zwar keine rechtliche Aussenwirkung zu – im Gegensatz zur Nutzungsplanung bzw. zu Erlassen in der Amtlichen Sammlung. Die Hochhausrichtlinien bilden aber eine wichtige Grundlage für die Beratung der Bauherrschaften und erhöhen damit die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Ermessensausübung und erleichtern die Gleichbehandlung von Baugesuchen. Die Hochhausrichtlinien zeigen auf, wie das nach kantonalem Recht der Behörde zustehende Ermessen zum Beispiel bei Fragen des ortsbaulichen Gewinns (§ 284 Abs. 1 PBG) oder der sorgfältigen architektonischen Gestaltung (§ 284 Abs. 2 PBG) gehandhabt werden kann.

Inhalt

Die Richtlinien sichern städtebauliche, funktionale und architektonische Qualitäten von Hochhäusern in Zürich. Sie sind bei der Planung, Begleitung und Bewilligung von Hochhäusern gemäss § 284 Planungs- und Baugesetz (PBG) anzuwenden. Die Richtlinien zeigen, wo Hochhäuser möglich sind, und geben Hinweise zur genauen Positionierung im Stadtkörper.

Inhalt

Präambel	4
Hochhausgebiete und Höhen	7
Städtebauliche Prinzipien	14
Qualitätsanforderungen an Hochhäuser	19
Planungs- und Bewilligungsprozess	26
Rechtliche Grundlagen	30
Weiterführende Informationen	35

Präambel

Hochhäuser in Zürich

Das Hochhaus gehört zu Zürich

Hochhäuser gehören seit den 1950er Jahren zum Stadtbild und zur Identität von Zürich. Die unterschiedlichen Epochen der Stadtentwicklung lassen sich auch an der Entwicklung von Hochhausbauten nachvollziehen. Noch heute prägend sind die Wohnhochhäuser des kommunalen Wohnungsbaus aus den 1960er und 1970er Jahren wie die Hardautürme, das Lochergut oder die Wohnsiedlung Grünau.

Nachdem in den 1980er und 1990er Jahren nur sehr wenige Hochhäuser entstanden, begann mit der Reurbanisierung und einem erneuten Stadtwachstum seit den 2000er Jahren auch eine neue Phase des Hochhausbaus. Der Prime Tower oder der Umbau des Toni-Areals zeugen von dieser Entwicklung im ehemaligen Industriequartier Zürich-West. Nach und nach entstanden zahlreiche weitere Hochhäuser – mehrheitlich Wohnhochhäuser – auch in anderen Stadtquartieren.

Das Hochhaus als Chance und Option

Auch zukünftig soll das Hochhaus zum Repertoire der Stadtentwicklung gehören. Je nach Lage in der Stadt und den örtlichen Gegebenheiten ist das Hochhaus eine geeignete Typologie, um die unterschiedlichen Anforderungen der Innenentwicklung – von der Realisierung einer hohen baulichen Dichte über die Akzentuierung eines Stadtraums bis zur Schaffung neuer Freiräume – in einer optimalen Gesamtlösung zusammenzuführen.

Ein Hochhaus tritt markant in Erscheinung, es beeinflusst seine Umgebung und hat je nach Höhe eine Ausstrahlung deutlich über das unmittelbare Umfeld hinaus. Daher ist es wichtig, dass sich ein Hochhaus verträglich in das jeweilige Umfeld einfügt, einen Mehrwert für das Quartier bringt, einen besonderen Ort räumlich akzentuiert und zur Profilierung der Stadtsilhouette beiträgt. Werden darüber hinaus alle Möglichkeiten zur Ressourceneffizienz und der Kreislaufwirtschaft bei der Erstellung und dem

Betrieb genutzt sowie sozialräumliche Aspekte des Zusammenlebens berücksichtigt, wird die Option des Hochhauses zur Chance für die Innenentwicklung.

Gebiete und Höhen zur Steuerung der Stadtsilhouette

Die Richtlinien zeigen, welche Gebiete für die Erstellung von Hochhäusern geeignet und wo Hochhäuser in der Stadt künftig möglich sind. Mit dem Ausscheiden von Hochhausgebieten und der Zuordnung unterschiedlicher Höhen sowie dem Ausschluss von sensiblen Stadtgebieten für eine Hochhausentwicklung werden die Voraussetzungen für eine zukünftige Profilierung und Schärfung der Stadtsilhouette geschaffen.

Differenzierte Qualitätsanforderungen

An Hochhäuser werden grössere Anforderungen gestellt als an konventionelle Gebäude. Dabei gilt der Grundsatz «je höher das Hochhaus, desto höher die qualitativen und funktionalen Anforderungen.» Dies gilt sowohl für das Gebäude, als auch für den Aussenraum.

Thematisch gruppiert zeigen die Richtlinien, welche Anforderungskriterien in Abhängigkeit zur Höhe bei der Planung und Erstellung eines Hochhauses zu berücksichtigen sind. Nebst den städtebaulichen und architektonischen Anforderungen werden die Themen Stadtklima, Ressourceneffizienz und sozialräumliche Aspekte beleuchtet.

Qualitätssicherung

Mit der Beurteilung von Hochhäusern durch das Baukollegium, der qualifizierten Durchführung von Konkurrenzverfahren und einer frühzeitigen Information und Beteiligung der Quartierbevölkerung wird sichergestellt, dass die qualitativen Anforderungen an Hochhäuser erfüllt werden und ein Mehrwert für das Quartier entsteht. Der Planungs- und Bewilligungsprozess wird differenziert nach Höhe. Die Richtlinien zeigen die jeweils notwendigen Planungsschritte auf.



Links oben
Hochhaus Letzi Turm, Hohlstrasse

Rechts oben
Hochhaus Sihlporte

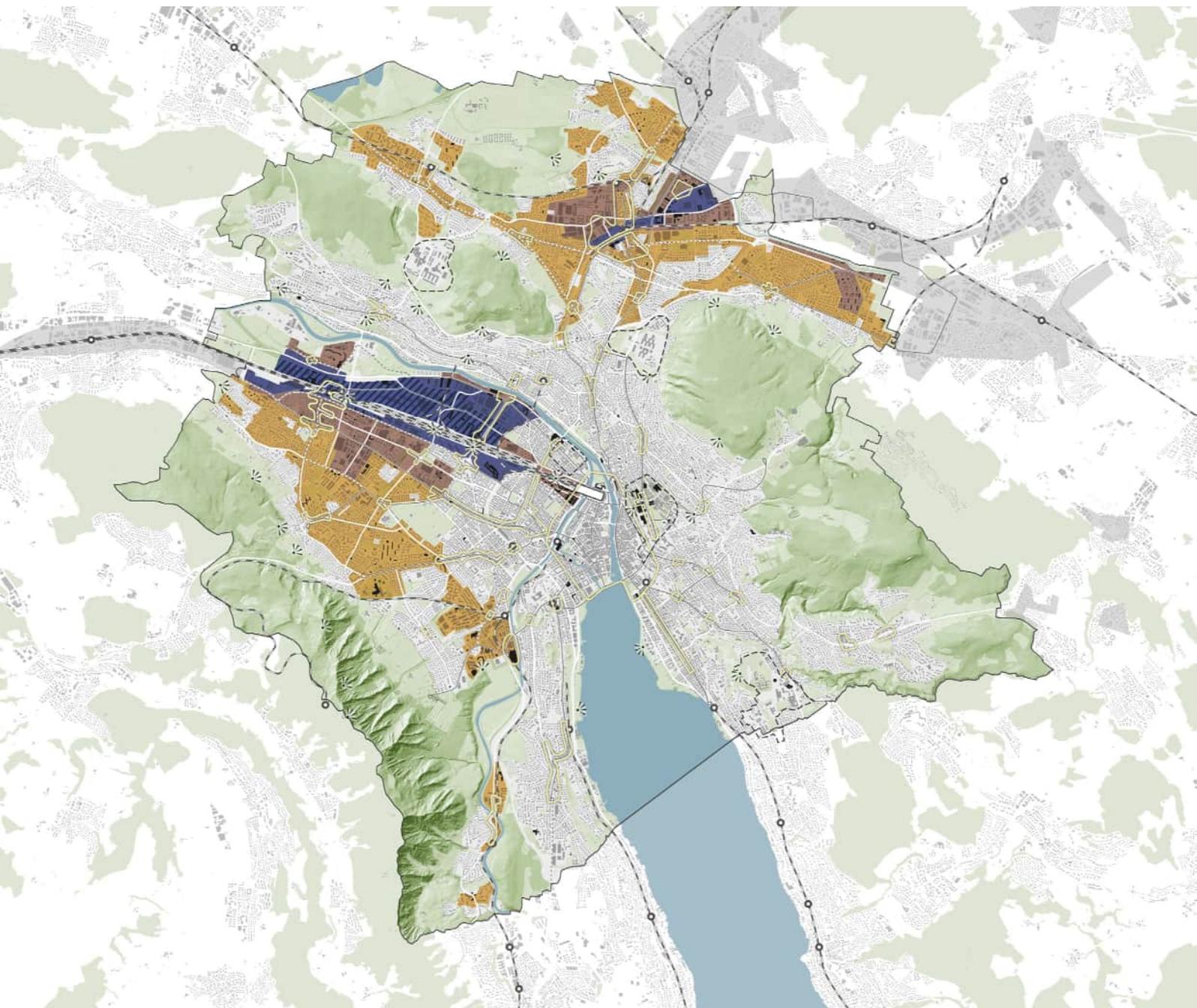
Mitte
Pfingstweidpark mit Hochhaus Zölly

Unten rechts
**Hochhaus in Hirzenbach,
Schwamendingen**



Hochhausgebiete und Höhen

Hochhausplan der Stadt Zürich

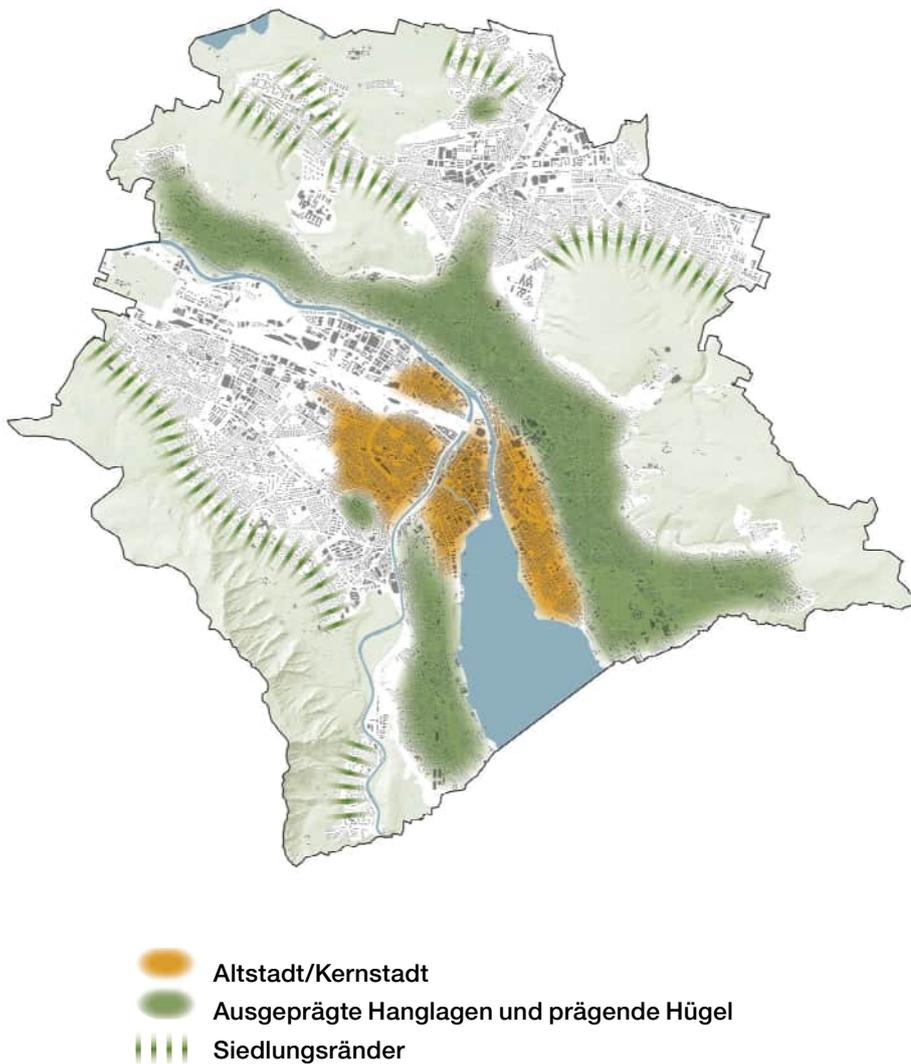


- Hochhausgebiet I (bis max. 40 m)
- Hochhausgebiet II (bis max. 60 m)
- Hochhausgebiet III (bis max. 80 m)
- Eignungsgebiet Hochhäuser > 80 m, mit Gestaltungsplan oder Sonderbauvorschriften

Kantonale Gebietsplanungen
 Die Eignung von Hochhäusern wird im Rahmen kantonaler Gebietsplanungen geprüft. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Hochhäusern kann nur mit kantonalen oder kommunalen Gestaltungsplänen oder im Rahmen von Sonderbauvorschriften ermöglicht werden.

- Hochhausgebiete angrenzender Gemeinden
- Bestehende Hochhäuser
- Stadtachsen
- Bahnliesen/Bahnhöfe
- Tramlinien bestehend/geplant
- Quartierzentren gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (GR Nr. 2019/437)
- Aussichtspunkte

Erläuterungen zum Hochhausplan



Sensible Gebiete

Die für Zürich typische topografische Prägung mit Seebecken, Talboden und Hanglagen sowie die prägenden historischen Stadtstrukturen und Ortsbilder werden bei der Definition der Hochhausgebiete und der jeweiligen Maximalhöhen berücksichtigt.

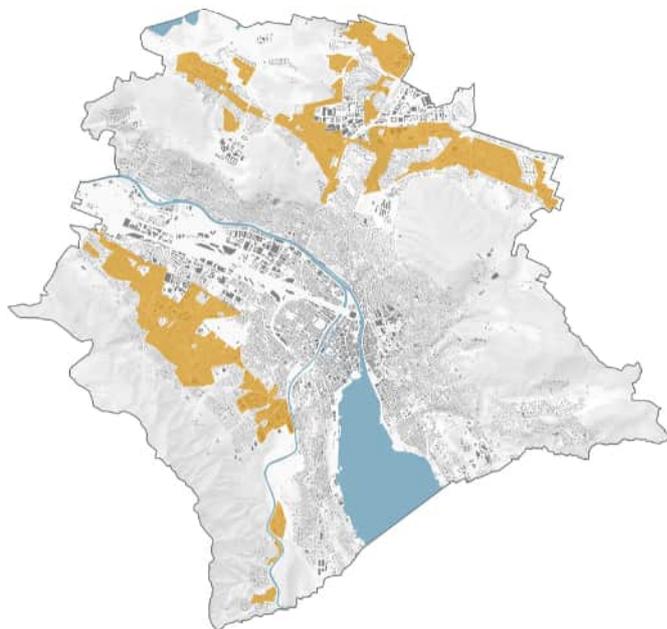
Kleinteilig bebaute Siedlungsränder, sensible Hang- und Kuppenlagen, bauhistorisch und landschaftlich geprägte See- und Flusssufer, die Altstadt sowie die grossen homogenen Blockrandstrukturen sind in der Regel sensibel gegenüber hohen Gebäuden und sind daher als Hochhausgebiete ausgeschlossen.

Mit dem Hochhausplan und den fünf städtebaulichen Prinzipien wird ein differenziertes räumliches Zielbild der Zürcher Stadtsilhouette definiert. Die Überlagerung der Hochhausgebiete mit weiteren Eignungs- und Beurteilungskriterien wie Zentren, wichtige Stadtachsen, Bahnhöfe und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs geben Hinweise für die Positionierung von Hochhäusern. Die bezeichneten Aussichtspunkte können für die Beurteilung von Standort und Höhe eines Hochhauses und dessen Einbindung in die Stadtsilhouette herangezogen werden. Ausgeschlossen für Hochhäuser sind die stadtmorphologisch sensiblen Lagen gemäss Abbildung.

In den drei im Zonenplan definierten Hochhausgebieten I, II und III sind Hochhäuser zulässig, sofern die Vorgaben des § 284 PBG sowie die Sonderbauvorschriften gemäss Artikel 81c^{bis} ff. der Bauordnung erfüllt sind und die ergänzenden Anforderungen dieser Richtlinien berücksichtigt werden. Darüber hinaus wird im Hochhausplan ein Eignungsgebiet definiert, in dem Hochhäuser über 80m möglich sind. Solche Hochhäuser können jedoch nur mit einem Gestaltungsplan oder im Rahmen von Sonderbauvorschriften realisiert werden.

Hochhäuser bis max. 40 m

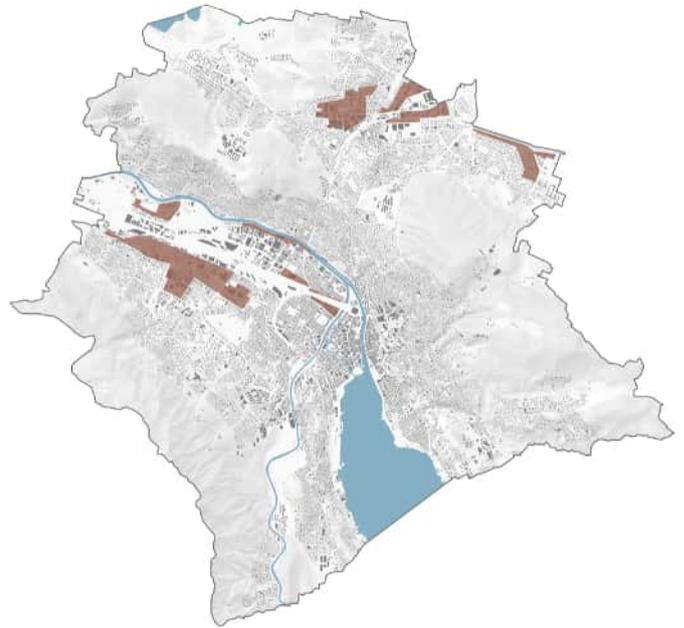
Hochhäuser bis max. 40 m haben eine lokal begrenzte Wirksamkeit auf das direkte Umfeld und fügen sich gut in die Nachbarschaft ein. In den im Hochhausplan bezeichneten Gebieten sind sie höchstens dreimal so hoch wie ihre Umgebungsbebauung.



Hochhäuser Schlotterbeck und Heiligfeld

Hochhäuser bis max. 60 m

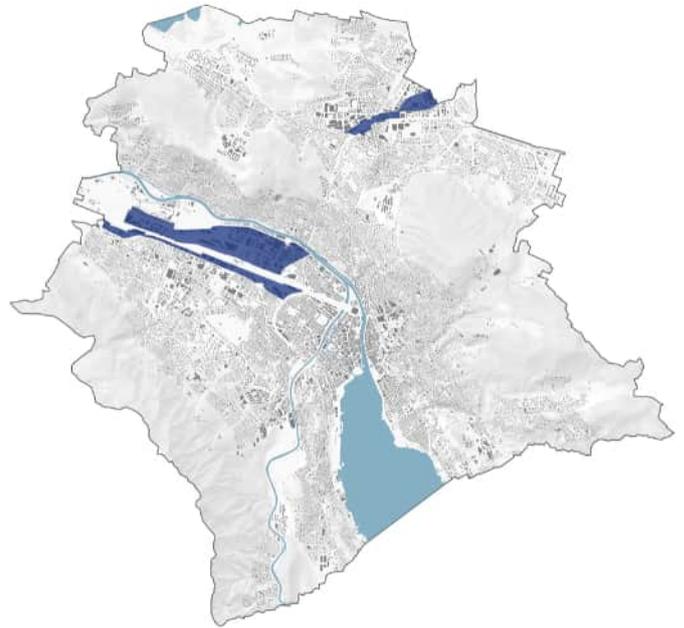
Hochhäuser bis max. 60 m haben eine Wirksamkeit auf Ebene Quartier/Stadtteil. In den im Hochhausplan bezeichneten Gebieten fügen sie sich gut in ihr Umfeld ein und sind höchstens dreimal so hoch wie ihre Umgebungsbebauung.



Hochhäuser Hohlstrasse

Hochhäuser bis max. 80 m

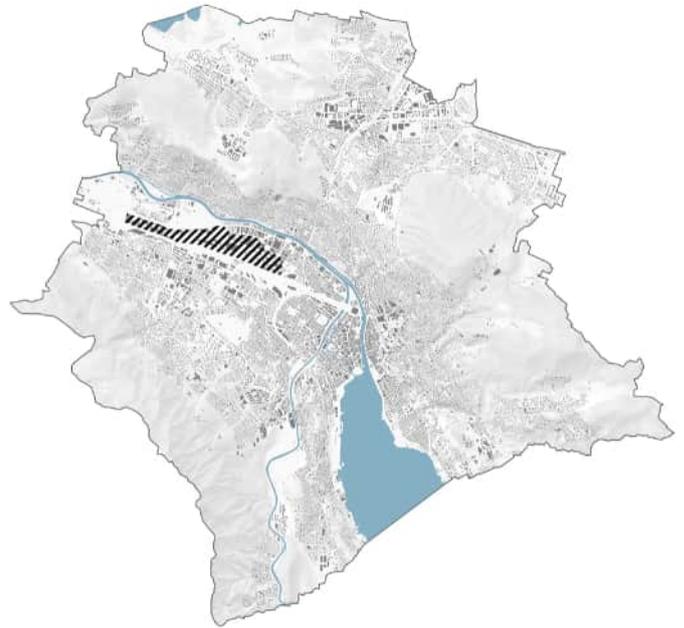
Hochhäuser bis max. 80 m überschreiten die Regelhöhe der Umgebung deutlich. Sie haben eine Wirksamkeit über das Quartier und den Stadtteil hinaus und stehen in räumlichem Bezug zu anderen Hochhäusern.



Hochhaus Andreasturm

Hochhäuser über 80 m

Hochhäuser über 80 m wirken als Landmarks und haben eine Ausstrahlung auf die Gesamtstadt und darüber hinaus. Sie markieren besondere Orte und Infrastrukturen und stehen in Bezug zu anderen Hochhäusern.



Sicht auf Zürich-West

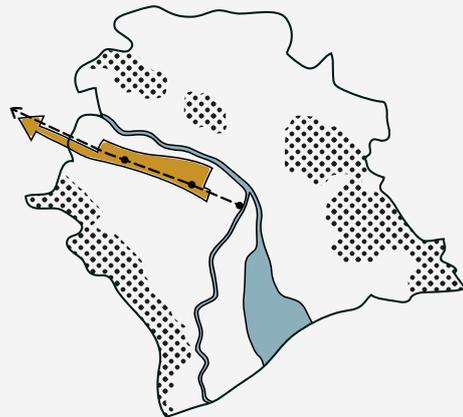
Städtebauliche Prinzipien

Fünf übergeordnete städtebauliche Prinzipien geben Hinweise für die geeignete Platzierung von Hochhäusern im Stadtkörper. Sie sind bei der präzisen Standortwahl und der Definition der Gebäudehöhe eines Hochhauses innerhalb der Hochhausgebiete zu berücksichtigen.

Prinzipien für die Platzierung von Hochhäusern im Stadtkörper

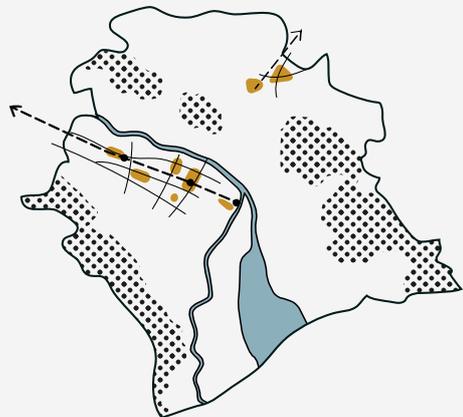
Landmarks im Talboden

Hochhäuser mit stadtweiter oder regionaler Ausstrahlung werden als Landmarks im Talboden des Limmattals positioniert. Sie haben einen Bezug zu den grossen Infrastrukturen – dem Gleisraum, den wichtigen Stadtachsen, den Brücken über die Limmat und das Gleisfeld oder zur Limmat.



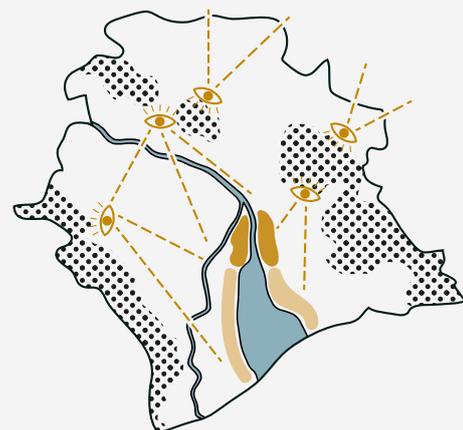
Cluster & Gruppen

Hochhäuser sind möglichst in raumwirksamen Clustern und Gruppen angeordnet, die im Umfeld von Bahnhöfen, Zentrumsgebieten, wichtigen Brückenachsen oder auch an öffentlichen Orten mit hoher Personenfrequenz – z.B. Kultur- oder Sportanlagen – entstehen.



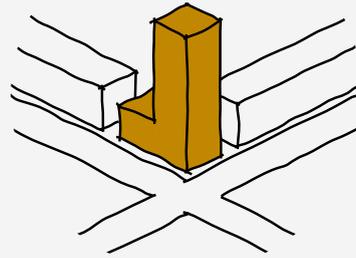
Aussicht & Blickbeziehungen

Hochhäuser sind so angeordnet, dass die prägenden Stadt- und Landschaftsansichten von den bedeutendsten Aussichtslagen innerhalb des Stadtkörpers sowie im Landschaftsraum nicht beeinträchtigt werden. Von besonderer Bedeutung sind die Blicke auf die Altstadt und den See, die Querbeziehungen zwischen den Hügelzügen über den Talboden des Limmattals hinweg sowie die Blickbeziehungen in die nördlichen Landschaftsräume.



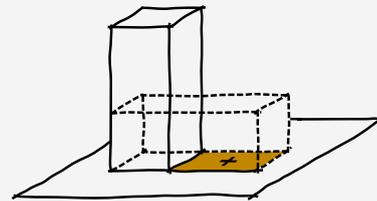
Akzente

Hochhäuser akzentuieren stadträumlich besondere Lagen – wie Zentren, Plätze, Stadtachsen, Kreuzungen und ÖV-Knoten.



Freiraumgenerator

Singuläre Hochhäuser in den stärker durchgrün-ten Quartieren – der sogenannten grünen Wohnstadt – sichern die typische Durchgrünung und Offenheit dieser Quartiere. Sie generieren auf Bodenniveau mehr Freiraum und fördern die Durchlüftung. Durch die punktuelle Konzentration der Baumasse in der Höhe können bestehende Strukturen im Umfeld erhalten werden.



Aber auch in den Gebieten des kompakten Stadtkörpers kann durch die Konzentration der Dichte in einem Hochhaus zusätzlicher Freiraum generiert werden.



Links oben
Akzent Wohnhochhaus
Kreuzung Birmensdorfer- / Gutstrasse

Mitte
Hochhaus in der grünen Wohnstadt
Schwamendingen

Unten
Landmarks im Talboden



Oben
Stadtansicht von der Waid

Unten
Hochhauscluster Leutschenbach



Qualitäts- anforderungen an Hochhäuser

Je nach Standort und Höhe werden an das Gebäude und den Aussenraum unterschiedliche qualitative und funktionale Anforderungen gestellt. Neben dem in § 284 PBG geforderten ortsbaulichen Gewinn und der besonders guten architektonischen Gestaltung umfassen die Leistungsanforderungen die Themenfelder Freiraum und Begrünung, Stadtklima, Nutzung und Ressourceneffizienz. Sozialräumliche Themen sind in den Anforderungen an die Nutzung und den Aussenraum enthalten und werden darüber hinaus in einem separaten Merkblatt spezifiziert. Bei jedem Hochhaus soll die Optimierung aller Anforderungen erreicht werden. In jedem Fall verbindlich zu erfüllen sind die Leistungsanforderungen gemäss Sonderbauvorschriften im Artikel 81c^{bis} ff. der Bauordnung.

Ortsbaulicher Gewinn

Wirkung im Stadtraum

Hochhäuser akzentuieren stadträumlich besondere Lagen, z.B. Kreuzungen, Plätze, Zentren, Bahnhöfe und Stadtachsen.

Öffentlicher Raum

Hochhäuser ermöglichen die Bildung von Platz- und Grünräumen und leisten damit einen Beitrag zum öffentlichen Raum.

Städtebauliche Einbindung

Hochhäuser ordnen sich städtebaulich, volumetrisch und durch die Gestaltung ihrer Umgebung besonders gut in das nähere und weitere Umfeld ein. Sie bilden z.B. Cluster, Gruppen oder Reihen.

Schonung des Ortsbilds

Bei der Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns sind die Schutzinteressen des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zu berücksichtigen.¹

¹ Hinweise zur Gewichtung der Schutzinteressen des ISOS sowie zu Massnahmen für eine grösstmögliche Schonung eines Ortsbilds sind in der Beilage zum Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 31. Mai 2024 für die BZO-Teilrevision «Hochhäuser» zu finden.

Bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe (z.B. Anliegen des Gewässerschutzes) kommt es zur Direktanwendung des ISOS.



Europaallee

Architektonische Gestaltung

Baukörper und architektonischer Ausdruck

Das Hochhaus ordnet sich mit dem architektonischen Ausdruck in sein Nahumfeld ein und ist sorgfältig gegliedert. Es ist auf einen bewussten Umgang mit Sockel, Schaft und oberem Abschluss zu achten.

Adressierung und Ausbildung Erdgeschoss

Das öffentliche oder halböffentliche Erdgeschoss eines Hochhauses ist überhoch und weist einen grosszügigen räumlichen und starken funktionalen Bezug zum Aussenraum auf. Das Mass der Überschreitung der durchschnittlichen Höhe eines Regelgeschosses ist jeweils in Abhängigkeit zur Gesamthöhe eines Hochhauses zu bestimmen.

Farbgebung und Materialisierung

Das Hochhaus verfügt über eine hochwertige und ausgewogene Farbgebung und Materialisierung mit einer sorgfältigen Abstimmung auf den Kontext und bezüglich seiner Fernwirkung. Das unterschiedliche Erscheinungsbild bei Tag und Nacht ist berücksichtigt.

Integration Technik

Die Technik von Hochhäusern ist möglichst in ein Vollgeschoss integriert oder überragt den oberen Abschluss der Fassade nicht.



Hohes Haus Westrasse

Freiraum

Vernetzung

Der Freiraum von Hochhäusern ist Teil des übergeordneten Freiraumgerüsts und trägt zur funktionalen, ökologischen und sozialen Vernetzung bei.

Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität

Der Freiraum von Hochhäusern verfügt über eine hohe Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Nutzergruppen und ist barrierefrei. Der Aussenraum ist vielfältig begrünt und fördert die Biodiversität.

Öffentliche Zugänglichkeit

Strassen- und platzseitig orientierte Freiflächen von Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 40 m sind auf Stadtebene zusammenhängend und öffentlich zugänglich gestaltet.



Wolkenwerk, Leutschenbach



Hochhaus Ecke Basler-/Flurstrasse

Stadtklima

Durchlüftung

Bei der Positionierung und volumetrischen Gestaltung von Hochhäusern wird der Einfluss auf das Lokalklima und die Durchlüftung berücksichtigt (z.B. Hangabwinde, bodennahe Strömungsschichten). Im Einzelfall ist ein Nachweis zu den Auswirkungen mit einer Modellierung zu erbringen.

Hitzeminderung

Hochhäuser und ihre Umgebung sind so zu gestalten, dass eine Erwärmung der Umgebung minimiert wird, z.B. durch Baumpflanzungen, Fassaden- oder Dachbegrünungen, versickerungsfähige Flächen etc.

Windkomfort

Die durch das Hochhaus verursachten Veränderungen der Windverhältnisse haben keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit, Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der Freiräume. Der Nachweis ist von der Bauherrschaft durch eine Fachperson gemäss Merkblatt «Windkomfort und Windsicherheit bei Hochhäusern» zu erbringen.



Heiligfeld

Nutzung

Erdgeschoss

Zur Belebung des Quartiers und des Stadtraums verfügen Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von mehr als 40 m im Erdgeschoss in der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen über gemeinschaftliche, gewerbliche und/oder publikumsorientierte Nutzungen. Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von mehr als 60 m bieten im Erdgeschoss immer eine publikumsorientierte Nutzung an.

Gemeinschaftliche Nutzungen

Hochhäuser verfügen über ein ausreichendes Angebot an Gemeinschaftsflächen in den Obergeschossen. Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von mehr als 60 m bilden vertikale Nachbarschaften über mehrere Geschosse im Innen- oder Aussenklima.

Dächer und Dachgeschosse

Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von mehr als 60 m innerhalb von Quartierzentren gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen haben eine publikumsorientierte Nutzung in einem der obersten Geschosse (z.B. öffentlich zugängliches Restaurant, öffentlich zugängliche Aussichtsterrasse).

Soziale Durchmischung

Das Wohnangebot in Hochhäusern ist vielfältig bezüglich Grösse, Wohnungsmix, Ausbaustandard, Preissegment.



Links: Lochergut. Oben: Restaurant mit Aussicht im Prime Tower. Unten: Hohes Haus Weststrasse.

Ressourceneffizienz

Erstellung

Die Graue Energie und die indirekten Treibhausgasemissionen werden begrenzt. Hochhäuser halten den oberen Grenzwert 2 für Graue Energie gemäss Minergie-ECO-Standard ein.

Mobilität

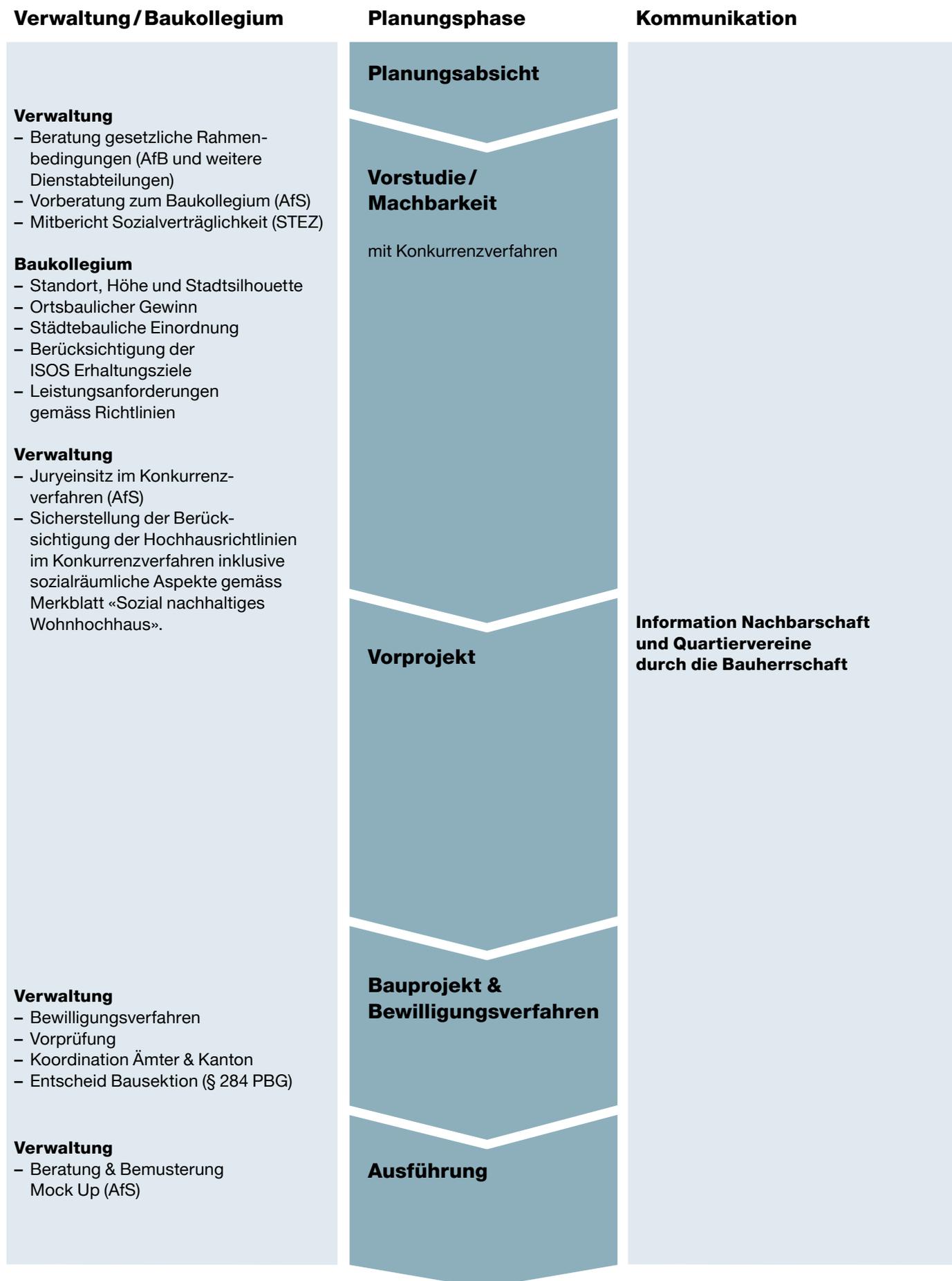
Hochhäuser tragen zur Stadt der kurzen Wege bei, in dem sie sich mehrheitlich an Orten mit einer hohen ÖV-Erschliessungsqualität befinden. Bei der Erstellung von Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von bis zu 40 m wird die in der Parkplatzverordnung (AS 741.500) vorgeschriebene Mindestanzahl von Parkplätzen nicht überschritten. Bei Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 40 m muss die in der Parkplatzverordnung vorgeschriebene Mindestanzahl von Autoabstellplätzen für Bewohnende und Beschäftigte um mindestens 30 Prozent unterschritten werden. Es ist ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 8 Abs. 5 der Parkplatzverordnung nachzuweisen.



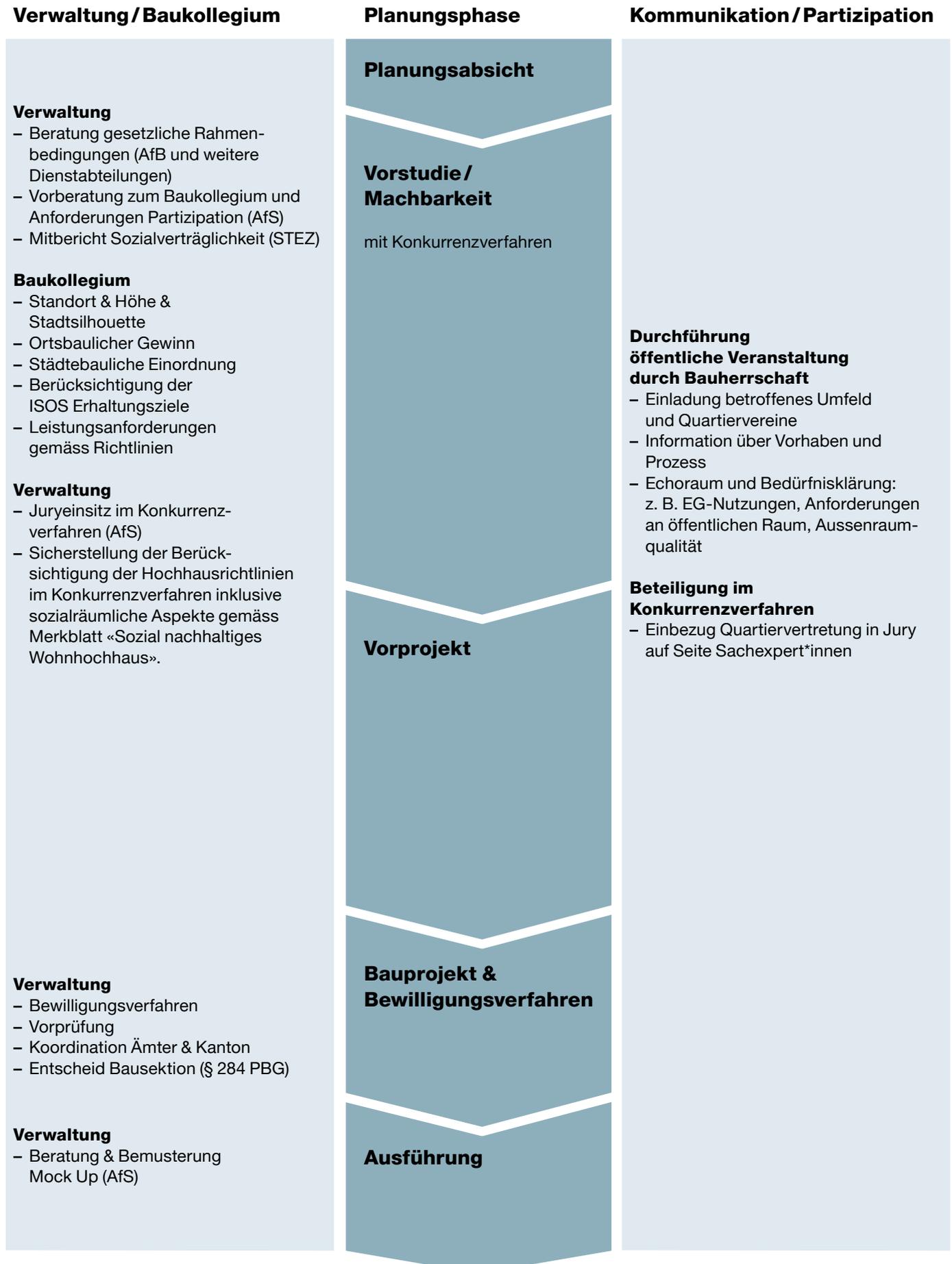
Swissmill Silo mit PV-Anlage

Planungs- und Bewilligungsprozess

Planungs- und Bewilligungsprozess Hochhäuser bis max. 60 m Variante «Konkurrenzverfahren»



Planungs- und Bewilligungsprozess Hochhäuser über 60 m «Konkurrenzverfahren mit Partizipation»



Rechtliche Grundlagen

Hochhäuser müssen die gesetzlichen Vorgaben des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sowie der Bau- und Zonenordnung (BZO) erfüllen. Diese auf Hochhäuser bezogenen Vorgaben sind in den folgenden Paragraphen und Artikeln abgebildet. Der im PBG geforderte ortsbauliche Gewinn und die besonders sorgfältige architektonische Gestaltung werden mit den vorliegenden Richtlinien im Kapitel «Qualitätsanforderungen» näher umschrieben.

Auszug aus dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG)

V. Weitere Festlegungen der Bau- und Zonenordnung²⁷

§ 68.²⁷ Im Zonenplan können Gebiete bezeichnet werden, in C. Hochhäuser denen Hochhäuser gestattet sind.

4. Hochhäuser⁵⁵

Begriff und Zulässigkeit § 282.^{55, 59} Hochhäuser sind Gebäude mit einer Fassadenhöhe von mehr als 25 m. Sie sind nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt.

§ 283.²⁵

Anforderungen § 284. ¹ Hochhäuser müssen verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung ortsbaulich einen Gewinn bringen oder durch die Art und Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sein.

² Hochhäuser sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten.

³ Die Ausnützung darf nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein; eine Ausnahme ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne.

⁴ Die Nachbarschaft darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden.

Auszug aus der Allgemeinen Bauverordnung (ABV)

Allgemeine Bauverordnung (ABV)

700.2

IX. Besondere Begriffe

§ 30. ¹ Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf im Sinne von § 284 PBG² gilt:¹⁸

Beeinträchtigung durch Schattenwurf

- a. bei überbauten Grundstücken: die an den mittleren Wintertagen länger als drei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude, in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen,
- b. bei unüberbauten Grundstücken in Wohnzonen: die an den mittleren Wintertagen länger als drei Stunden dauernde Beschattung überbaubarer Flächen des Nachbargrundstückes, sofern dadurch eine den örtlichen Verhältnissen und der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung verunmöglicht oder erheblich erschwert wird.

² Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt indessen vor, wenn mit einem in allen Teilen den Vorschriften entsprechenden kubischen Vergleichsprojekt nachgewiesen wird, dass eine der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung keine geringere Beschattung des Nachbargrundstückes nach sich zieht.

³ Ist in Wohnzonen die Überbauung auf dem Nachbargrundstück erheblich überaltert oder steht sie zu den Zielen der Bau- und Zonenordnung in einem starken Missverhältnis, gelten zugleich die Regeln für überbaute und unüberbaute Grundstücke.

Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO)

Vorschriften für Hochhäuser in der Bauordnung

Hochhäuser	<p>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.</p> <p>Abs. 2 wird aufgehoben.</p> <p>³ Im Hochschulgebiet Zürich-Zentrum gilt eine maximale Höhenkote von 512 m ü. M.</p>
Sonderbauvorschriften für Hochhäuser	Art. 81c ^{bis} Die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser gelten nur in den im Ergänzungsplan der Hochhausgebiete bezeichneten Gebieten.
a. Geltungsbereich	
b. anzuwendendes Recht	<p>Art. 81^{ter} ¹ Soweit die Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, findet ergänzend die Bau- und Zonenordnung Anwendung.</p> <p>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.</p>
c. zulässige Gesamthöhe	Art. 81c ^{quater} 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. Erdgeschosse	<p>Art. 81^{quinquies} ¹ Die Erdgeschosse von Hochhäusern müssen in Abhängigkeit zur Gesamthöhe des Gebäudes überhoch ausgebildet werden.</p> <p>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.</p>
e. publikumsorientierte Nutzungen	<p>Art. 81c^{sexies} In Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 60 m umfasst die publikumsorientierte Nutzung:</p> <p>a. im Erdgeschoss mindestens 50 Prozent der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen;</p> <p>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.</p>
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-Standard ² einzuhalten.

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.

Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO)

Vorschriften für Hochhäuser in der Bauordnung (Fortsetzung)

- 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:
- die vorgeschriebene Mindestanzahl von Autoabstellplätzen für Bewohnende und Beschäftigte gemäss Parkplatzverordnung um mindestens 30 Prozent unterschritten werden;
 - ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 8 Abs. 5 Parkplatzverordnung nachgewiesen werden.
- k. Konkurrenzverfahren
- Art. 81c^{duodecies} ¹ Für die Erstellung von Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 60 m wird ein Konkurrenzverfahren durchgeführt.
- ² Die Bauherrschaft ist zuständig für die Durchführung des Verfahrens.
- 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.
- m. Störfallvorsorge
- 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.
- ² Notwendige Schutzmassnahmen müssen vor Erteilung der Baubewilligung der kantonalen Fachstelle für Belange der Störfallvorsorge zur Genehmigung vorgelegt werden.
- n. nach altem Recht bewilligte Hochhäuser
- Art. 81c^{quindecies} ¹ Die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser müssen eingehalten werden, wenn:
- das Hochhaus vor dem Inkrafttreten der Sonderbauvorschriften bewilligt wurde;
 - die Bestandesgarantie nach kantonalem Recht bei einer Sanierung, Umgestaltung oder Erweiterung eines Hochhauses entfällt; und
 - 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}.

³ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

⁴ vom 27. Februar 1991, SR 814.012.

Weiterführende Informationen



stadt-zuerich.ch/hochhaus

Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus»
Amt für Städtebau, Stadtentwicklung Zürich, 2024

Merkblatt «Windkomfort und Windsicherheit bei Hochhäusern»
Amt für Städtebau, 2024

Studie «Sozial nachhaltiges Hochhaus», Barbara Emmenegger, 2022

Studie «Wind bei Hochhäusern», ETH Zürich, Professur für Bauphysik, 2022

Schlussbericht Testplanung

Interessenabwägung mit dem Inventar der schützenswerten
Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Stadt Zürich
Amt für Städtebau
Postfach, 8021 Zürich
T +41 44 412 11 11

stadt-zuerich.ch/hochbau