



Auszug aus dem Beschlussprotokoll

179. Sitzung des Gemeinderats vom 25. Februar 2026

5859. 2024/315

Weisung vom 26.06.2024:

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

Antrag des Stadtrats

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^{bis} ff. der Bauordnung gemäss Beilage 1.
 - b. Änderung des Ergänzungsplans «Plan der Hochhausgebiete» im Massstab 1:12500 gemäss Beilage 2.
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 zustimmend Kenntnis genommen.

Referat zur Vorstellung der Weisung: Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.



2 / 23

Änderungsanträge der SK HBD/SE zur Bauordnung

Änderungsantrag 1 zu Art. 81c^{bis} Sonderbauvorschriften für Hochhäuser a. Geltungsbereich

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 81c^{bis}:

Die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser gelten nur in den im Ergänzungsplan der Hochhausgebiete bezeichneten Gebieten. Ausserhalb der Hochhausgebiete sind keine Hochhäuser zulässig. Ausnahmen im Rahmen eines Gestaltungsplans sind ausschliesslich für gemeinnützige Wohnungen zulässig.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 107 gegen 8 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 2 zu Art. 81c^{quater} c. zulässige Gesamthöhe

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der nachfolgenden Änderungsanträge.

Die Minderheit 1 der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 81c^{quater} lit b. und c:

Die zulässige Gesamthöhe von Hochhäusern beträgt:

- a. im Gebiet I: 40 m;
- b. im Gebiet II: ~~60 m~~ 80 m;
- c. im Gebiet III: ~~80 m~~ 120 m.

Die Minderheit 2 der SK HBD/SE beantragt folgende Ergänzung von Art. 81c^{quater}:

3 / 23

Die zulässige Gesamthöhe von Hochhäusern beträgt:

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

Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von mehr als 80 m sind nicht zulässig.

Mehrheit:	Referat: Marco Denoth (SP); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Reto Brüesch (SVP), Angelica Eichenberger (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Jean-Marc Jung (SVP), Jürg Rauser (Grüne), Stefan Reusser (EVP), Roger Suter (FDP)
Minderheit 1:	Referat: Nicolas Cavalli (GLP); Xenia Voellmy (GLP) i. V. von Frank-Elmar Linxweiler (GLP)
Minderheit 2:	Referat: Karen Hug (AL)

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

Abstimmung gemäss Art. 209 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):

Antrag Stadtrat / Mehrheit	94 Stimmen
Antrag Minderheit 1	13 Stimmen
Antrag Minderheit 2	<u>8 Stimmen</u>
Total	115 Stimmen
= absolutes Mehr	58 Stimmen

Damit ist dem Antrag der Mehrheit zugestimmt.

Änderungsantrag 3 zu Art. 81c^{quinquies} d. Erdgeschosses

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 81c^{quinquies} Abs. 2:

[...]

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



In Erdgeschossen von Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 40 m sind keine Wohnnutzungen zulässig.

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

Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 50 gegen 63 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) ab.

Änderungsantrag 4 zu Art. 81c^{sexies} e. publikumsorientierte Nutzungen

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der nachfolgenden Änderungsanträge.

Die Minderheit 1 der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 81c^{sexies}:
(Eventualantrag bei Zustimmung zum Antrag der Minderheit 1 zu Änderungsantrag 2)

In Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als ~~60 m~~ 80 m umfasst die publikumsorientierte Nutzung:

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

[...]

Die Minderheit 2 der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von 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 Raamtiefe entlang von Strassen und Plätzen~~ umlaufenden Abwicklung;

[...]

- Mehrheit: Referat: Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Reto Brüesch (SVP), Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Jean-Marc Jung (SVP), Jürg Rauser (Grüne), Stefan Reusser (EVP), Roger Suter (FDP)
- Minderheit 1: Referat: Nicolas Cavalli (GLP); Xenia Voellmy (GLP) i. V. von Frank-Elmar Linxweiler (GLP)
- Minderheit 2: Referat: Karen Hug (AL)



Aufgrund der Ablehnung des Antrags der Minderheit 1 zu Änderungsantrag 2 entfällt der Antrag der Minderheit 1 zu Änderungsantrag 4.

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 105 gegen 8 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 5 zu Art. 81c^{sexies} e. publikumsorientierte Nutzungen

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 81c^{sexies} lit. b:

[...]

- 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.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit: Referat: Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Reto Brüesch (SVP), Nicolas Cavalli (GLP), Jean-Marc Jung (SVP), Stefan Reusser (EVP), Roger Suter (FDP), Xenia Voellmy (GLP) i. V. von Frank-Elmar Linxweiler (GLP)

Minderheit: Referat: Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Karen Hug (AL), Jürg Rauser (Grüne)

Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 52 gegen 63 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) ab.

Änderungsantrag 6 zu Art. 81c^{septies} f. Gemeinschaftsräume

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 81c^{septies}:

In Hochhäusern müssen ~~ausreichend~~ 2 Prozent der Bruttogeschossfläche als Gemeinschaftsräume im EG und anderen Geschossen geschaffen werden. Ausgenommen sind Hochhäuser, die ausschliesslich gewerblich genutzt werden.

Die Minderheit 1 der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 81c^{septies}:

In Hochhäusern müssen ~~ausreichend~~ Gemeinschaftsräume geschaffen werden.

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

Die Minderheit 2 der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Änderungsanträge.

Mehrheit:	Referat: Karen Hug (AL); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit 1:	Referat: Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Reto Brüesch (SVP), Jean-Marc Jung (SVP), Stefan Reusser (EVP), Roger Suter (FDP)
Minderheit 2:	Referat: Nicolas Cavalli (GLP); Xenia Voellmy (GLP) i. V. von Frank-Elmar Linxweiler (GLP)

Abstimmung gemäss Art. 209 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):

Antrag Mehrheit	63 Stimmen
Antrag Minderheit 1	39 Stimmen
Antrag Stadtrat / Minderheit 2	<u>13 Stimmen</u>
Total	115 Stimmen
= absolutes Mehr	58 Stimmen

Damit ist dem Antrag der Mehrheit zugestimmt.

Änderungsantrag 7 zu Art. 81c^{nonies} h. Graue Energie

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 81c^{nonies}:

¹ Hochhäuser haben den ~~oberen Grenzwert 2 für Graue Energie gemäss Minergie-ECO-Standard~~²Standard SIA-Effizienzpfad Energie oder Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) einzuhalten.

² Massgeblich ist der Standard des ~~Vereins MinergieLabels~~ 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.

Die Minderheit 1 der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 81c^{nonies}:

¹ ~~Hochhäuser haben den oberen Grenzwert 2 für Graue Energie gemäss Minergie-~~

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.



~~ECO-Standard² einzuhalten~~Der rechnerische Nachweis zur grauen Energie ist mit der Baueingabe einzureichen und obliegt der privaten Kontrolle.

² ~~Massgeblich ist der Standard des Vereins Minergie im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser~~Die Grenzwerte müssen mindestens den Anforderungen Minergie-ECO entsprechen.

³ ~~Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieses Standards die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären~~Die Behörde kann stichprobeartige Kontrollen durchführen.

Die Minderheit 2 der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Änderungsanträge.

Mehrheit:	Referat: Reto Brüesch (SVP); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Karen Hug (AL), Jean-Marc Jung (SVP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit 1:	Referat: Nicolas Cavalli (GLP); Xenia Voellmy (GLP) i. V. von Frank-Elmar Linxweiler (GLP)
Minderheit 2:	Referat: Stefan Reusser (EVP); Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Roger Suter (FDP)

Abstimmung gemäss Art. 209 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):

Antrag Mehrheit	76 Stimmen
Antrag Minderheit 1	13 Stimmen
Antrag Stadtrat / Minderheit 2	<u>26 Stimmen</u>
Total	115 Stimmen
= absolutes Mehr	58 Stimmen

Damit ist dem Antrag der Mehrheit zugestimmt.

Änderungsantrag 8 zu Art. 81c^{decies} i. Windverhältnisse

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 81c^{decies}
Abs. 1:

¹ ~~Die durch Hochhäuser verursachten Veränderungen der Windverhältnisse dürfen keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit, Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität~~



der Umgebung haben. Den durch Hochhäuser verursachten Veränderungen der Windverhältnisse (z. B. auf Sicherheit, Nutzbarkeit oder Aufenthaltsqualität) muss mit flankierenden Massnahmen begegnet werden.

[...]

Mehrheit: Referat: Nicolas Cavalli (GLP); Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Reto Brüesch (SVP), Jean-Marc Jung (SVP), Stefan Reusser (EVP), Roger Suter (FDP), Xenia Voellmy (GLP) i. V. von Frank-Elmar Linxweiler (GLP)

Minderheit: Referat: Karen Hug (AL); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Jürg Rauser (Grüne)

Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 52 gegen 62 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) ab.

Änderungsantrag 9 zu Art. 81c^{duodecies} k. Konkurrenzverfahren

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 81c^{duodecies}
Abs. 1:

¹ Für die Erstellung von Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 60 m wird ein Konkurrenzverfahren durchgeführt.

[...]

Die Minderheit 1 der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 81c^{duodecies}
Abs. 1:

(Eventualantrag bei Zustimmung zum Antrag der Minderheit 1 zu Änderungsantrag 2)

¹ Für die Erstellung von Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 60 m ~~80 m~~ wird ein Konkurrenzverfahren durchgeführt.

[...]

Die Minderheit 2 der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Änderungsanträge.

Mehrheit: Referat: Jürg Rauser (Grüne); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Karen Hug (AL)

Minderheit 1: Referat: Nicolas Cavalli (GLP); Xenia Voellmy (GLP) i. V. von Frank-Elmar Linxweiler (GLP)

Minderheit 2: Referat: Reto Brüesch (SVP); Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Jean-Marc Jung (SVP), Stefan Reusser (EVP), Roger Suter (FDP)

Aufgrund der Ablehnung des Antrags der Minderheit 1 zu Änderungsantrag 2 entfällt der Antrag der Minderheit 1 zu Änderungsantrag 9.



9 / 23

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 62 gegen 51 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 10 zu Art. 81c^[...] [Marginalie]

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 81c^[...]:
[Die Nummerierung der Artikel wird gemäss Ratsbeschluss angepasst.]

Hochhäuser im Hochhausgebiet III (bis 80 m) ab einer Höhe von 60 m bedürfen eines durch den Gemeinderat genehmigten Gestaltungsplans.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

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)
Minderheit:	Referat: Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Nicolas Cavalli (GLP), 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 39 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 11 zu Art. 81c^[...] [...] Preisgünstige Wohnungen

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 81c^[...]:
[Die Nummerierung der Artikel wird gemäss Ratsbeschluss angepasst.]

Mindestens ein Drittel der Wohnfläche ist preisgünstig gemäss der kantonalen Wohnraumförderung zu erstellen und zu vermieten. Preisgünstige Wohnungen, die den Anteil von einem Drittel an der Wohnfläche übersteigen, werden nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet.

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



10 / 23

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 104 gegen 8 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 12 zu Art. 81c^[...] [...] Preisgünstige Wohnungen

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 81c^[...]:
[Die Nummerierung der Artikel wird gemäss Ratsbeschluss angepasst.]

Wird ein Hochhaus im Rahmen eines Gestaltungsplans mit einer Aufzonung zugelassen, wird die gesamte Mehrausnützung mit preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49b PBG belegt.

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

Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 53 gegen 62 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) ab.

Änderungsantrag 13 zu Art. 81c^[...] [...] Geschäftshochhäuser

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 81c^[...]:
[Die Nummerierung der Artikel wird gemäss Ratsbeschluss angepasst.]

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.

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



11 / 23

Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 53 gegen 63 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) ab.

Änderungsantrag 14 zu Art. 81c^[...] [Marginalie]

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 81c^[...]:
[Die Nummerierung der Artikel wird gemäss Ratsbeschluss angepasst.]

In den Hochhauszonen ist pro 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Grossbaum zu pflanzen. Der Pflanzstandort ist ausserhalb der unterbauten Grundstücksfläche vorzusehen.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 74 gegen 25 Stimmen (bei 12 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 15 zu Art. 81c^[...] [Marginalie]

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 81c^[...]:
[Die Nummerierung der Artikel wird gemäss Ratsbeschluss angepasst.]

Bis zur Festlegung einer Grünflächenziffer in der BZO gilt in Hochhausgebieten eine Grünflächenziffer von 50 Prozent. Für nicht unterbaute Grünflächen kann ein Drittel zusätzlich angerechnet werden.

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

12 / 23

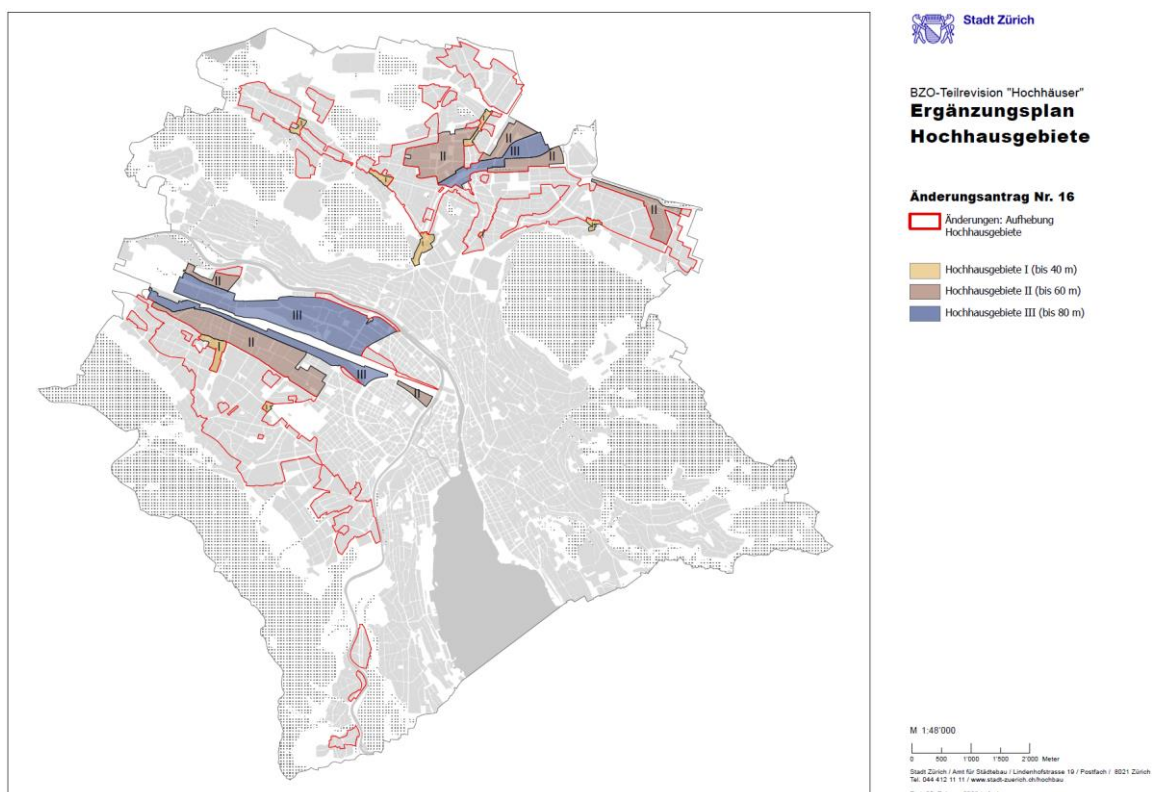
Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 78 gegen 25 Stimmen (bei 12 Enthaltungen) zu.

Änderungsanträge der SK HBD/SE zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete

Änderungsantrag 16 zu Hochhausgebiete I (bis 40 m) und II (bis 60 m)

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung:

Reduktion Hochhausgebiet I (bis 40 m) und Hochhausgebiet II (bis 60 m) gemäss Karte



Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.



13 / 23

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), Stefan Reusser (EVP)

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

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

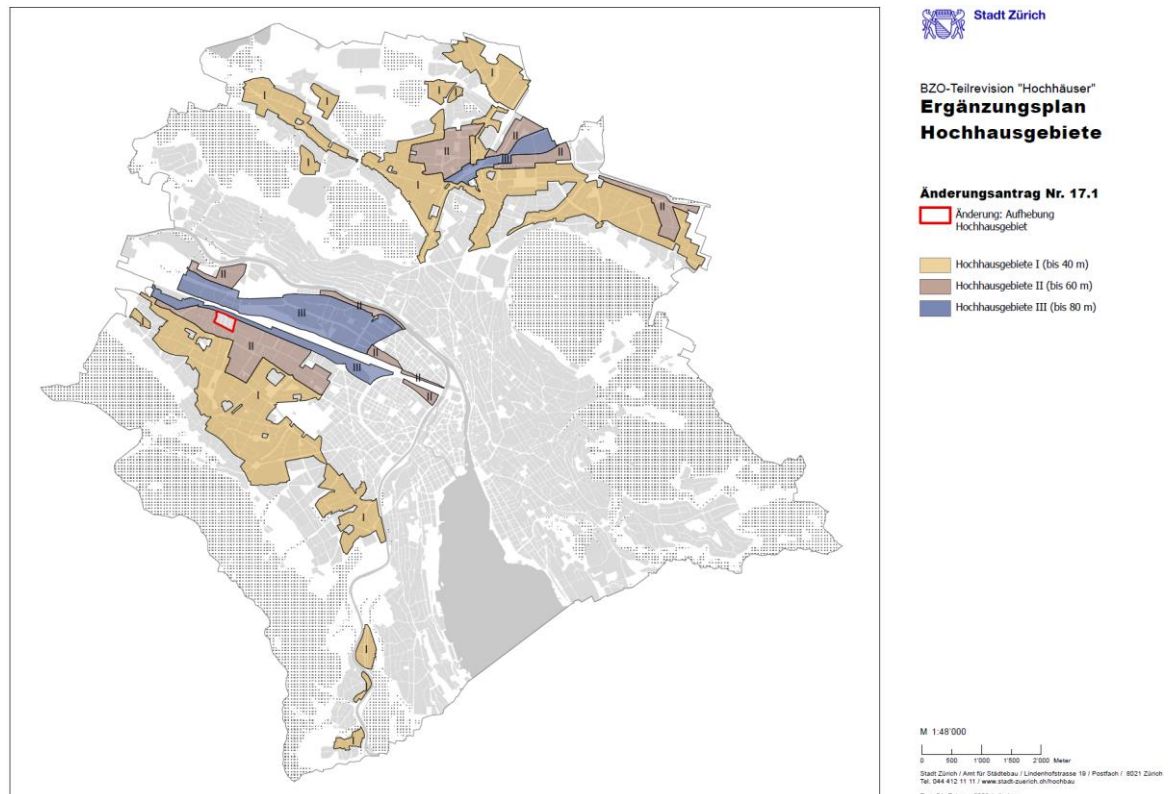
Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 84 gegen 32 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 17 zu Geviert Hohlstrasse/Altstetterstrasse/Baslerstrasse/Luggwegstrasse

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der nachfolgenden Änderungsanträge.

Die Minderheit 1 der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung:

Geviert Hohlstrasse/Altstetterstrasse/Baslerstrasse/Luggwegstrasse – Streichung Hochhausgebiet II (bis 60 m) gemäss Karte

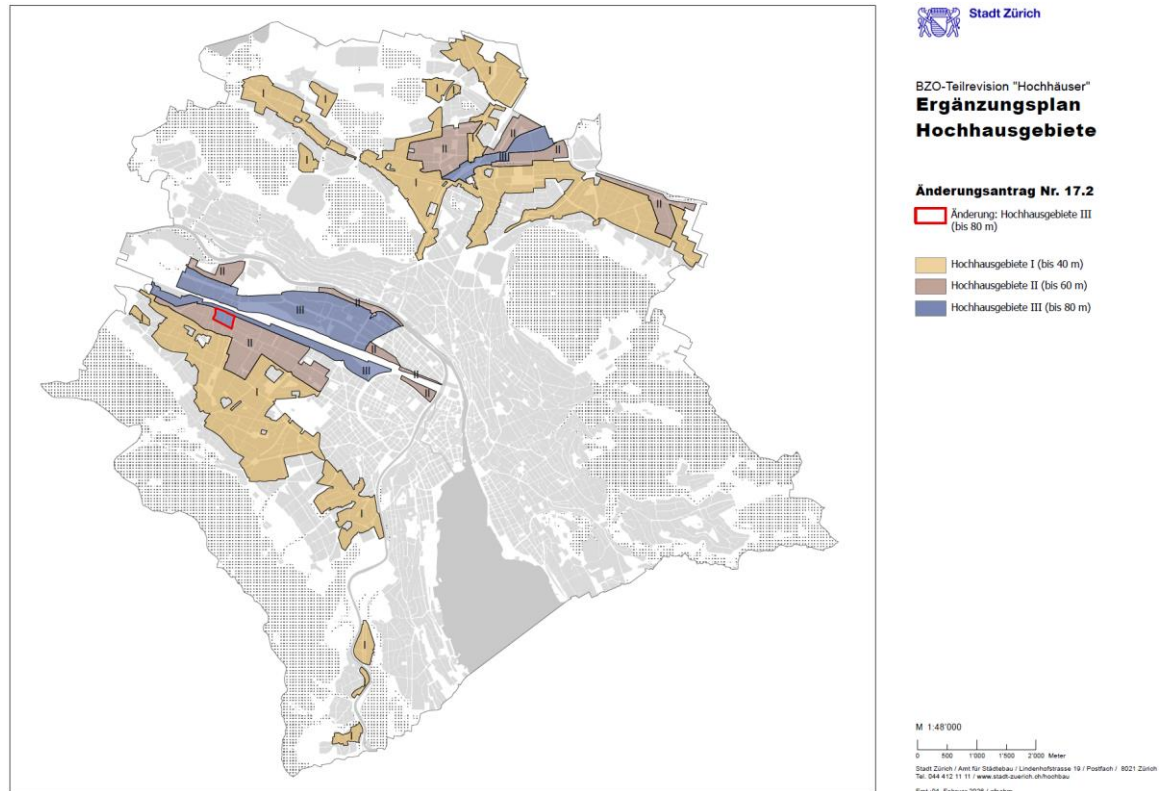


Die Minderheit 2 der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung:

Geviert Hohlstrasse/Altstetterstrasse/Baslerstrasse/Luggwegstrasse – Umteilung
Hochhausgebiet II (bis 60 m) zu Hochhausgebiet III (bis 80 m) gemäss Karte



15 / 23



Mehrheit: Referat: Marco Denoth (SP); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Reto Brüesch (SVP), Angelica Eichenberger (SP), Jean-Marc Jung (SVP)
Minderheit 1: Referat: Brigitte Fürer (Grüne); Karen Hug (AL), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit 2: Referat: Nicolas Cavalli (GLP); Stefan Reusser (EVP), Xenia Voellmy (GLP) i. V. von Frank-Elmar Linxweiler (GLP)
Enthaltung: Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Roger Suter (FDP)

Abstimmung gemäss Art. 209 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):

Antrag Stadtrat / Mehrheit	50 Stimmen
Antrag Minderheit 1	24 Stimmen
Antrag Minderheit 2	<u>40 Stimmen</u>
Total	114 Stimmen
= absolutes Mehr	58 Stimmen



16 / 23

Keiner der Anträge erhält das absolute Mehr; für die 2. Abstimmung ist der Antrag der Minderheit 1 ausgeschieden.

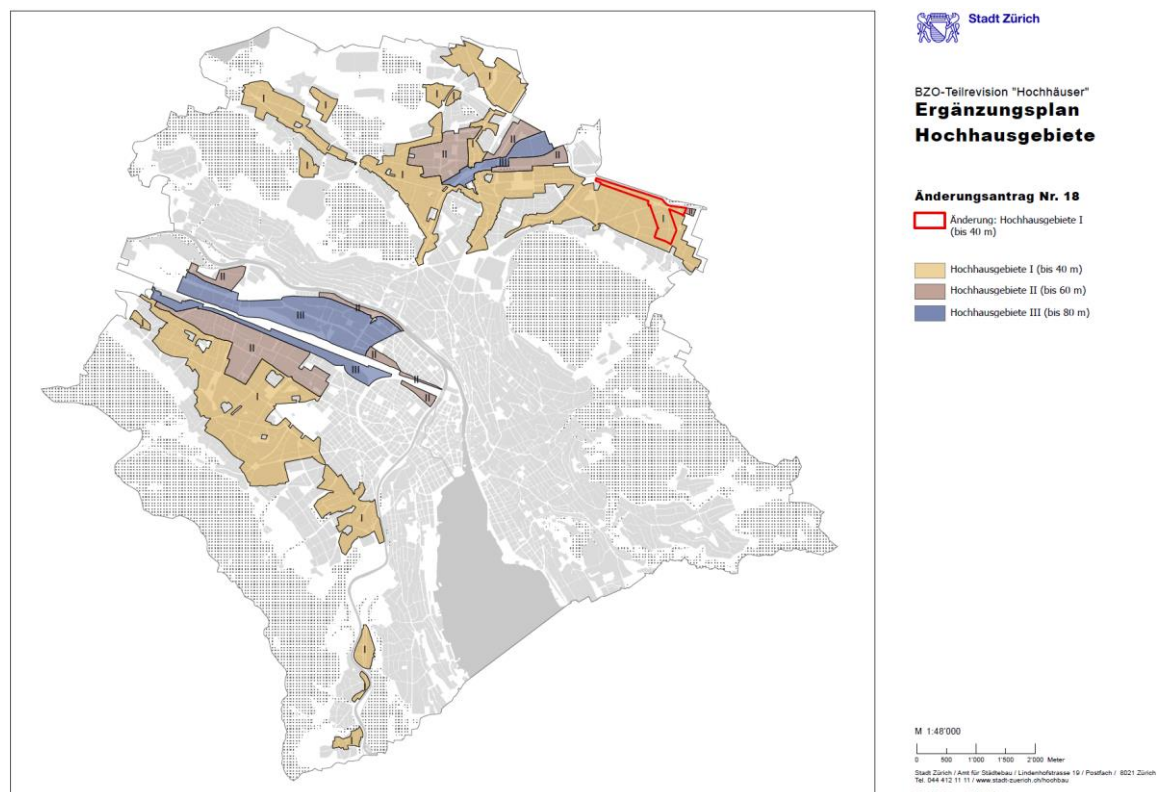
2. Abstimmung:

Dem Antrag der Mehrheit wird mit 75 gegen 40 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zugestimmt.

Änderungsantrag 18 zu Hochhausgebiet II (bis 60 m) in Schwamendingen

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung:

Umteilung Hochhausgebiet II (bis 60 m) zu Hochhausgebiet I (bis 40 m) in Schwamendingen gemäss Karte



Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

17 / 23

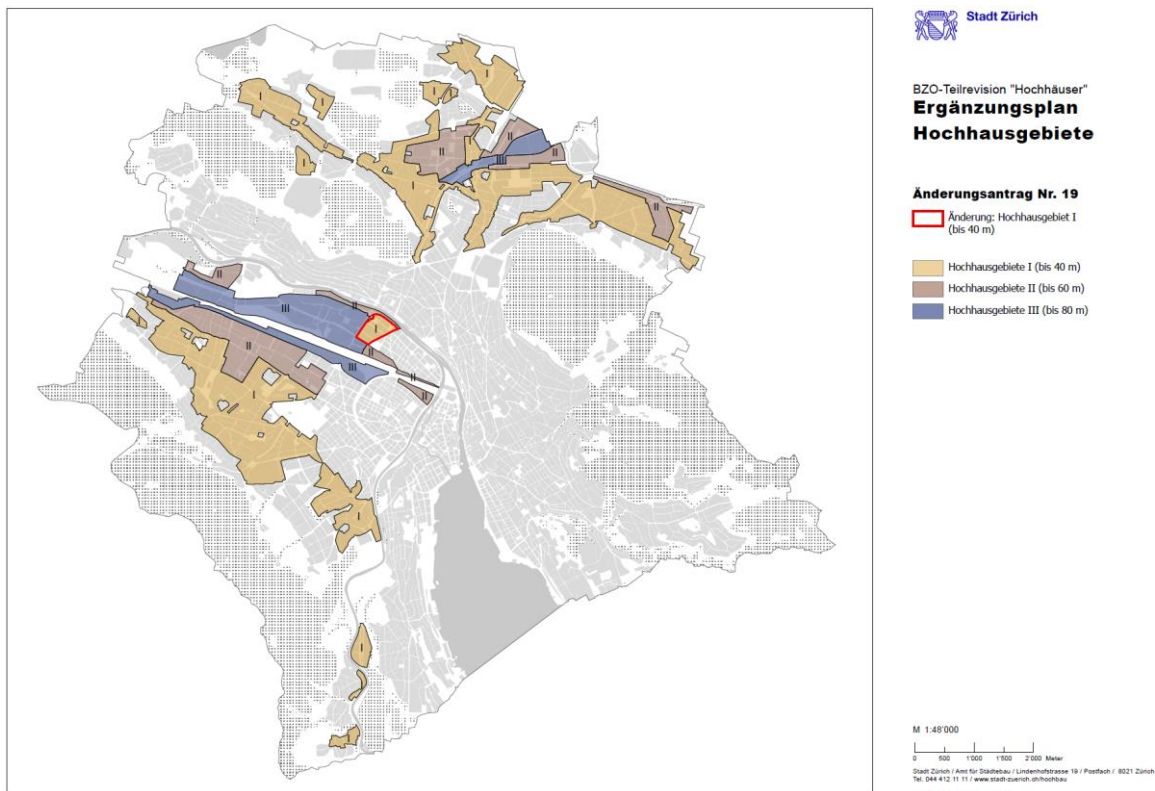
Mehrheit: Referat: Marco Denoth (SP); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Reto Brüesch (SVP), Angelica Eichenberger (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Karen Hug (AL), Jean-Marc Jung (SVP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit: Referat: Nicolas Cavalli (GLP); Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Roger Suter (FDP),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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 75 gegen 40 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 19 zu Hochhausgebiet III (bis 80 m) im Kreis 5

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung:

Umteilung Hochhausgebiet III (bis 80 m) zu Hochhausgebiet I (bis 40 m) im Kreis 5 gemäss Karte



Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.



18 / 23

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

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

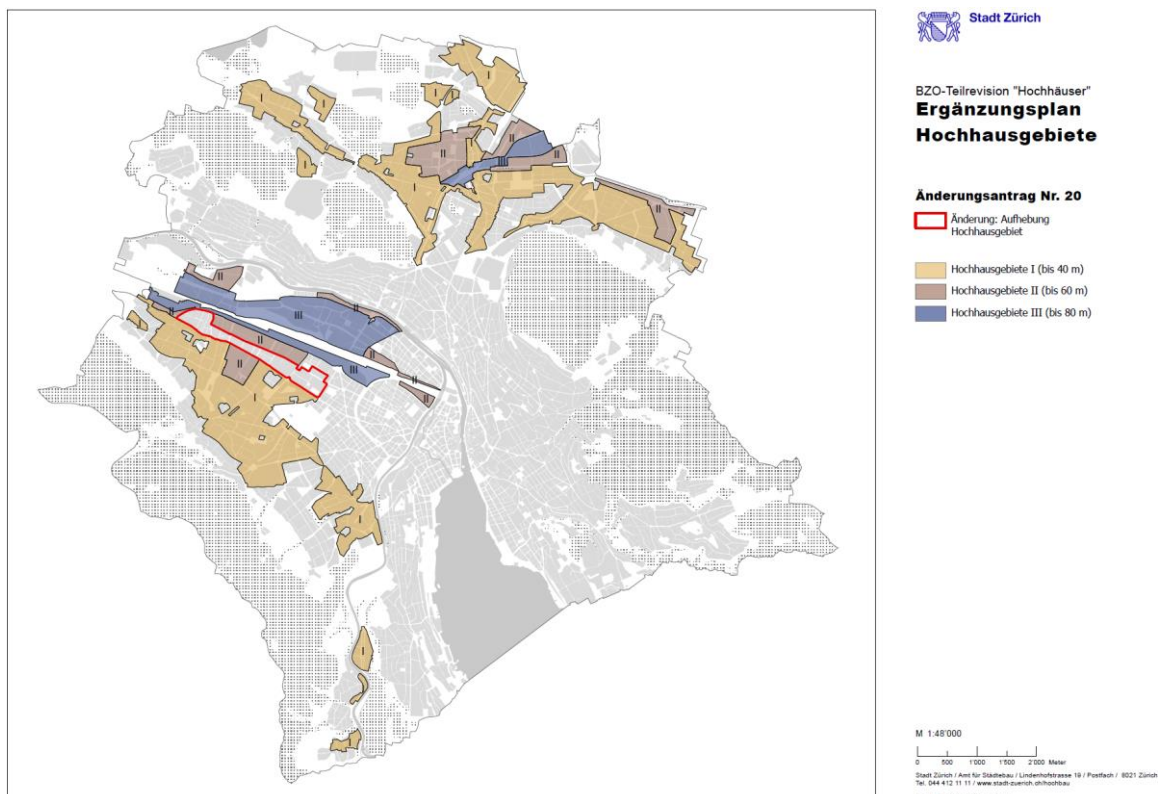
Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 76 gegen 40 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 20 zu Hochhausgebiet II (bis 60 m) in Altstetten

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung:

Streichung Hochhausgebiet II (bis 60 m) in Altstetten gemäss Karte



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

Minderheit: Referat: Brigitte Fürer (Grüne); Karen Hug (AL), Jürg Rauser (Grüne)

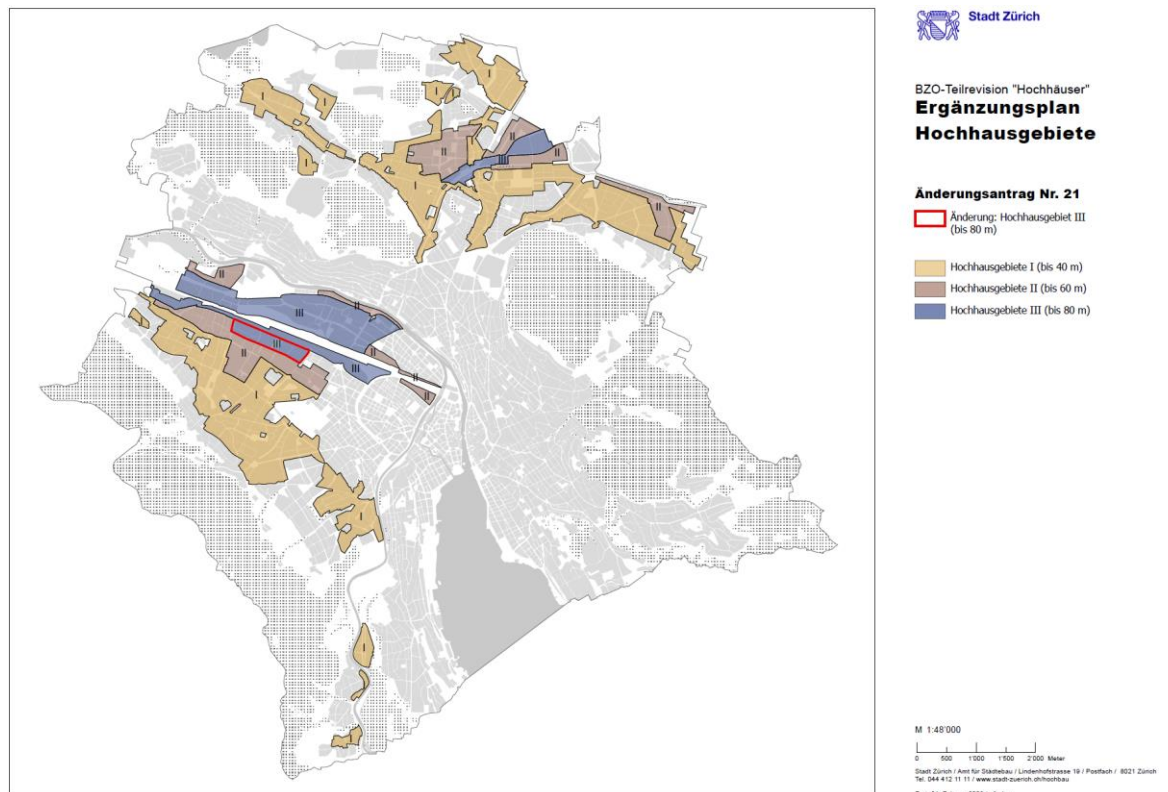
Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 91 gegen 25 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 21 zu Hochhausgebiet II (bis 60 m) in Altstetten

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung:

Umteilung Hochhausgebiet II (bis 60 m) zu Hochhausgebiet III (bis 80 m) in Altstetten gemäss Karte



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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 76 gegen 40 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

Die Vorlage wird stillschweigend an die Redaktionskommission (RedK) überwiesen.



Damit ist beschlossen:

Die geänderten und die neuen Artikel der Bauordnung der Stadt Zürich (Bau- und Zonenordnung, BZO, AS 700.100) sind durch die RedK zu überprüfen (Art. 70 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 213 GeschO GR). Die Schlussabstimmung findet nach der Redaktionslesung statt.

AS 700.100

Bauordnung der Stadt Zürich
Bau- und Zonenordnung

Änderung der Bauordnung betreffend «Hochhäuser»
vom ...

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. Abs. 2 wird aufgehoben. Abs. 3 unverändert.
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	Art. 81c^{ter} ¹ Soweit die Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, findet ergänzend die Bau- und Zonenordnung Anwendung. 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.
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	Art. 81c^{quinquies} ¹ Die Erdgeschosse von Hochhäusern müssen in Abhängigkeit zur Gesamthöhe des Gebäudes überhoch ausgebildet werden. ² In Erdgeschossen von Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 40 m sind keine Wohnnutzungen zulässig.
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, wenn sich das Hochhaus innerhalb eines Quartierzentrums gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen¹ befindet.
- f. Gemein-
schaftsräume Art. 81c^{septies} In Hochhäusern müssen 2 Prozent der Bruttogeschossfläche als Gemein-
schaftsräume im EG und anderen Geschossen geschaffen werden. Ausgenommen sind
Hochhäuser, die ausschliesslich gewerblich genutzt werden.
- g. öffentlich
zugänglich ge-
stalteter 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 Standard SIA-Effizienzpfad Energie oder Nach-
haltiges Bauen Schweiz (SNBS) einzuhalten.
² Massgeblich ist der Standard des Labels im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Sonder-
bauvorschriften für Hochhäuser.
³ Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieses Standards die jeweils aktuelle Fassung
für massgeblich zu erklären.
- i. Windverhält-
nisse Art. 81c^{decies} ¹ Den durch Hochhäuser verursachten Veränderungen der Windverhält-
nisse (z. B. auf Sicherheit, Nutzbarkeit oder Aufenthaltsqualität) muss mit flankierenden
Massnahmen begegnet werden.
² Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis in einem Bericht.
- j. Autoabstell-
plätze Art. 81c^{undecies} ¹ Bei Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von bis zu 40 m darf die vorge-
schriebene Mindestanzahl von Autoabstellplätzen gemäss Verordnung über private
Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung)² 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;
b. ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 8 Abs. 5 Parkplatzverordnung nachgewiesen
werden.
- k. Konkurrenz-
verfahren Art. 81c^{duodecies} ¹ Für die Erstellung von Hochhäusern 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.

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

² vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.



23 / 23

- m. Störfallvorsorge
- Art. 81c^{quaterdecies} ¹ Sind Hochhäuser im Konsultationsbereich von Verkehrswegen, Rohrleitungen oder Betrieben der Verordnung über den Schutz vor Störfällen³ 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^{quindécies} 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.
- ² Bei Wegfall der Bestandesgarantie entfällt die Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 81c^{duodécies}.
- [...]
- Art. 81c^[...] Hochhäuser im Hochhausgebiet III (bis 80 m) ab einer Höhe von 60 m bedürfen eines durch den Gemeinderat genehmigten Gestaltungsplans.
- [...]. 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.
- [...]. 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.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat

³ vom 27. Februar 1991, SR 814.012.