



Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Hochhäuser»

Änderung der Bauordnung (Art. 9)

**Erlass von Sonderbauvorschriften
für Hochhäuser (Art. 81c^{bis} ff.)**

**Änderung des Ergänzungsplans
der Hochhausgebiete**

**Aktualisierung der Richtlinien
für die Planung und Bewilligung
von Hochhausprojekten**

Zürich, Kanton Zürich

Bericht zu den Einwendungen

Herausgeberin:
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau (AfS)

Externe Mitarbeit:
Planwerkstadt AG

stadt-zuerich.ch/hochbau

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Vorbemerkung	4
1.2	Öffentliche Auflage	4
1.2.1	Kategorien für die Beantwortung der Einwendungen	4
1.3	Grobübersicht und Zusammenfassung der Einwendungen nach Themen	5
1.3.1	Allgemeine Einwendungen	5
1.3.2	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete	6
1.3.3	Einwendungen zu den Änderungen der Bauordnung (Art. 9 u. Art. 81c ^{bis} ff.)	8
1.3.4	Einwendungen zu den Richtlinien	9
2	Zusammenstellung der Einwendungen	11
2.1	Allgemeine Einwendungen	12
2.2	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete	71
2.3	Einwendungen zu den Änderungen der Bauordnung (Art. 9 u. Art. 81c ^{bis} ff.)	280
2.4	Einwendungen zu den Richtlinien	400
3	Abkürzungsverzeichnis	454

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Der vorliegende «Bericht zu den Einwendungen» nimmt im Sinne von § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) in anonymisierter Form Stellung zu den während der öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen. Aus Transparenzgründen werden neben den nicht berücksichtigten Einwendungen auch die berücksichtigten Einwendungen aufgeführt. In Kapitel 2 dieses Berichts wird zu den einzelnen Einwendungen Stellung genommen und über deren Berücksichtigung Auskunft gegeben. Insbesondere wird begründet und erläutert, aus welchen Überlegungen eine Einwendung berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder nicht berücksichtigt werden kann.

1.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fand während 70 Tagen vom 15. Dezember 2022 bis zum 22. Februar 2023 statt. Während dieser Zeit konnte sich jede Person zur Vorlage äussern. Die Unterlagen konnten während der Auflage beim Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, Zürich, oder im Internet www.stadt-zuerich.ch/hochbau eingesehen werden. Die Publikation erfolgte am 14. Dezember 2022 im Amtsblatt des Kantons Zürich und im städtischen Amtsblatt. Den Einwendenden stand ein digitales Mitwirkungs-Tool zur Erfassung ihrer Einwendungen zur Verfügung.

Innerhalb der Auflagefrist gingen von 120 Einwender*innen 357 Einwendungen ein, in denen insgesamt 200 unterschiedliche Anträge formuliert wurden. Die Einwendungen sind über das digitale Tool oder schriftlich (E-Mail, Briefpost) eingegangen. Sämtliche Einwendungen wurden mit Einwendungsnummern versehen. Die Einwender*innen haben digital über das Einwendungs-Tool oder per Antwortschreiben bzw. -mail für jeden Antrag eine Einwendungsnummer erhalten, unter der sie ihren Antrag und die dazugehörige Antwort im Kapitel 2 des vorliegenden Berichts auffinden können. Die Einwendungen wurden für diesen Bericht anonymisiert.

Die in der Beantwortung der Einwendungen genannten Kapitelnummern, Seitenzahlen oder Vorschriften beziehen sich jeweils auf den Stand der Dokumente für die öffentliche Auflage.

Einwendungen wurden von Privatpersonen, Parteien, Verbänden, Eigentümerschaften, Interessengemeinschaften, Quartiervereinen, Institutionellen Anlegern gemacht.

1.2.1 Kategorien für die Beantwortung der Einwendungen

Berücksichtigt

Der Antrag wurde aufgenommen oder der Antrag wurde sinngemäss berücksichtigt. Dies führt zu einer Anpassung des Ergänzungsplans, der Bauordnung oder der Richtlinien.

Teilweise berücksichtigt

Ein Teil des Antrags wurde aufgenommen bzw. sinngemäss berücksichtigt. Dies führt zu einer Anpassung des Ergänzungsplans, der Bauordnung oder der Richtlinien.

Nicht berücksichtigt

Die Zuteilung zur Kategorie «nicht berücksichtigt» bedeutet, dass keine Anpassung des Ergänzungsplans, der Bauordnung oder der Richtlinien vorgenommen wird. Entspricht ein Antrag der Stossrichtung der Stadt Zürich und ist das Thema bereits in ausreichendem Umfang enthalten, wird ebenfalls die Kategorie «nicht berücksichtigt» vergeben, da der Antrag zu keiner Anpassung des Ergänzungsplans, der Bauordnung oder der Richtlinien führt.

Nicht Gegenstand des Planungsinstruments

Der Antrag bezieht sich auf ein Thema, das keinen direkten inhaltlichen Bezug zum Ergänzungsplan, der Bauordnung oder den Richtlinien hat und das in anderen Instrumenten geregelt wird.

Kenntnisnahme

Einwendungen ohne konkrete Anträge werden als generelle Äusserungen zur Kenntnis genommen. Die Stadt Zürich nimmt die Rückmeldung dankend entgegen.

1.3 Grobübersicht und Zusammenfassung der Einwendungen nach Themen

Die eingereichten Einwendungen werden in vier übergeordnete Bereiche gruppiert. In den nachfolgenden Kapiteln werden je Bereich die am häufigsten angesprochenen Aspekte zusammengefasst und aufgezeigt, welche Themen berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder nicht berücksichtigt wurden.

Die Einwendungen werden in die folgenden vier Bereiche gruppiert:

1. Allgemeine Einwendungen
2. Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
3. Einwendungen zu den Änderungen der Bauordnung (Art. 9 und Art. 81c^{bis} ff.)
4. Einwendungen zu den Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten

1.3.1 Allgemeine Einwendungen

Es wurden insgesamt 51 allgemeine Einwendungen eingereicht. Sechs Mal wird dabei die Gesamtvorlage abgelehnt. Als Begründung werden ökologische und sozialräumliche Nachteile des Hochhauses im Vergleich zu Gebäuden unterhalb der Hochhausgrenze aufgeführt. Hochhäuser seien teuer in der Erstellung, führen zu hohen Mieten und seien nicht nachhaltig. Weiter wurde argumentiert, Hochhäuser führen zu einer

Verschlechterung der Lebensqualität und Hochhäuser seien nicht quartierverträglich und sie beeinträchtigen das Stadtbild. Von einzelnen Einwender*innen wird die Notwendigkeit von Hochhäusern zur Umsetzung der Ziele der Innenentwicklung in Frage gestellt.

Andererseits wird bemängelt, dass die neuen, strengen Sonderbauvorschriften Hochhäuser verhindern, generell Anreize für den Bau von Hochhäusern fehlen, die Vorschriften für Hochhäuser zu umfangreich und zu streng seien und es zu wenig Planungsfreiheit gebe, wodurch die Ziele der Innenentwicklung nicht zu erreichen seien.

Infrage gestellt wird vereinzelt das Prinzip des zunehmenden Umfangs der Leistungsanforderungen mit steigender Hochhaushöhe. Unabhängig von ihrer Höhe, sollen an alle Hochhäuser dieselben Anforderungen gestellt werden.

Weiter wird in einzelnen Einwendungen gefordert, dass für jedes Hochhaus ein Gestaltungsplan zu erstellen sei, dass die Anzahl der Hochhäuser zu begrenzen sei und dass für jedes Hochhaus ein Anteil an preisgünstigen Wohnungen zu verlangen sei.

Zusammenfassung der Entscheide zur Berücksichtigung

Die Anträge werden mehrheitlich mit Verweis auf die Begründungen im Erläuterungsbericht oder aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht berücksichtigt.

1.3.2 Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete

Es wurden insgesamt 151 Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete eingereicht. Ungefähr die Hälfte dieser Einwendungen fordern eine Reduktion des Hochhausgebiets I (bis 40 m). Die Forderungen beziehen sich sowohl auf eine generelle Reduktion dieses Gebiets als auch auf konkrete Gebiete und Stadtquartiere. Jeweils mehrfach werden Reduktionen in Schwamendingen, südlich der Dübendorfstrasse, in Seebach, insbesondere dem Gebiet «Kosakenhügel» sowie in Affoltern in den rückwärtigen Bereichen der Wehntalerstrasse, gefordert. Einzelne Einwendungen fordern Reduktionen in Wiedikon, Albisrieden, Altstetten, Leimbach sowie in Oerlikon. Grossräumig reduziert werden sollte das Hochhausgebiet gemäss mehreren Einwendungen südlich der Limmat. Und schliesslich wird vereinzelt der Ausschluss der Hochschulgebiete gefordert – insbesondere das Gebiet der ETH Höggerberg. Begründet werden die Anträge mit der fehlenden Eignung dieser Gebiete für Hochhäuser, dem Argument der Hanglage, einer unverhältnismässigen Erhöhung der Dichte, der Befürchtung von grossen Massstabssprüngen, einer angeblich negativen Auswirkung auf die Stadtsilhouette oder mit stadtklimatischen und ökologischen Argumenten.

Vereinzelt wird aber auch eine Erweiterung der Hochhausgebiete gefordert, beispielsweise die Wiederaufnahme aller Quartiererhaltungszonen in das Hochhausgebiet oder die Zuordnung aller Bahnhofsbereiche in ein Hochhausgebiet. Einzelne Einwendungen fordern eine Erhöhung der Maximalhöhe einzelner Hochhausgebiete.

Ein weiteres Thema verschiedener Einwendungen betrifft den Informationsinhalt der schraffierten Gebiete, in denen die Höhe des zugrundeliegenden Hochhausgebiets mit einem Gestaltungsplan überschritten werden kann. Es werden sowohl die Ausdehnung dieser Gebiete als auch der Verzicht auf diesen Informationsinhalt gefordert.

Zusammenfassung der Entscheide zur Berücksichtigung

Anträge, welche eine Ausdehnung der Hochhausgebiete oder eine Änderung der maximalen Höhen fordern, werden abgelehnt. Der Ausschluss bestimmter sensibler Gebiete als Hochhausgebiet sowie die verschiedenen Höhenkategorien werden im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erläutert. Teilweise berücksichtigt werden die Anträge der Reduktion des Hochhausgebiets I (bis 40 m). Reduziert wurde das Hochhausgebiet insbesondere in Schwamendingen, südlich der Dübendorfstrasse sowie in Seebach zwischen der Schaffhauserstrasse, der Bahnlinie und der Grubenackerstrasse. Weitere kleinere Reduktionen des Hochhausgebiets wurden aufgrund einer nochmaligen Auseinandersetzung mit dem ISOS vorgenommen. Die übrigen Anträge zu Gebietsanpassungen werden abgelehnt. Das mehrfach genannte Argument der unverhältnismässigen Verdichtung beispielsweise, ist nicht zutreffend, da bei einem Hochhaus gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) die Dichte nicht höher sein darf, als bei einem gewöhnlichen Gebäude, welches gemäss Grundordnung der Bau- und Zonenordnung realisiert wird. Zur Begründung, warum Hochhäuser in den dafür bezeichneten Gebieten grundsätzlich geeignet sind, wird auf die Ausführungen im Erläuterungsbericht verwiesen. Wichtig in diesem Zusammenhang ist der Hinweis, dass allein durch die Lage einer Parzelle innerhalb eines Hochhausgebiets noch kein Anspruch auf ein Hochhaus entsteht. Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 PBG der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet.

Eine weitere Anpassung des Ergänzungsplans wurde betreffend Hochschul- und Spitalanlagen vorgenommen. Diese Gebiete wurden aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen und stattdessen als Informationsinhalt bezeichnet. Bei diesen Gebieten handelt es sich um kantonale Gebietsplanungen. Die Eignung von Hochhäusern wird im Rahmen dieser kantonalen Gebietsplanungen geprüft. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Hochhäusern kann nur mit kantonalen oder kommunalen Gestaltungsplänen oder im Rahmen von Sonderbauvorschriften ermöglicht werden.

Und schliesslich wurde der Informationsinhalt der schraffierten Gebiete (Hochhäuser mit Gestaltungsplan) aus dem Ergänzungsplan gelöscht. Die Information, in welchem Gebiet Hochhäuser über 80 m geeignet sind und mit einem Gestaltungsplan realisiert werden können, bleibt jedoch im Sinne einer planerischen Absicht im Hochhausplan der Hochhausrichtlinien enthalten.

1.3.3 Einwendungen zu den Änderungen der Bauordnung (Art. 9 u. Art. 81c^{bis} ff.)

Es wurden insgesamt 115 Einwendungen zu den Änderungen der Bauordnung eingereicht. Davon fordern 22 Einwendungen die Ergänzung des Art. 81c^{bis} ff. um zusätzliche Vorschriften. Die übrigen Einwendungen fordern die Anpassung einzelner Vorschriften oder die Streichung einzelner Vorschriften.

Die Mehrheit der Einwendungen, welche ergänzende Vorschriften fordern, beziehen sich auf ökologische Themen. Gefordert werden beispielsweise eine Grünflächenziffer, eine Unterbauungsziffer, weitere Vorschriften zur Begrünung, zum ökologischen Ausgleich oder zum Schutz der Fauna.

Änderungsanträge und Anträge zur Streichung sind zu allen Vorschriften des Art. 81c^{bis} ff. eingegangen. Betreffend Art. 81c^{ter} «Erdgeschoss» wird von einigen Einwender*innen die Flexibilisierung oder die Streichung der lichten Raumhöhe gefordert. Der Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss wird sowohl befürwortet und solle nicht nur für Hochhäuser ab 40 m gelten, als auch als zu streng abgelehnt. Betreffend Art. 81c^{quater} «publikumsorientierte Nutzung» wird insbesondere die Forderung einer publikumsorientierten Nutzung in einem der obersten Geschosse oder öffentlich zugängliche Bereiche auf dem Dach als nicht verhältnismässig von mehreren Einwender*innen abgelehnt. Die Vorschrift Art. 81c^{quinqües}, welche ein ausreichendes Angebot an Gemeinschaftsräumen fordert, wird mehrfach abgelehnt oder es wird die Ergänzung eines konkreten Zielwertes gefordert. Die Vorschrift Art. 81c^{sexies} «öffentlich zugänglicher Raum» solle gemäss einzelnen Einwendungen auch bereits für Hochhäuser unter 40 m gelten und die Vorschrift solle um weitere Freiraumvorschriften ergänzt werden. Zu den beiden Vorschriften betreffend Ressourceneffizienz (Art. 81c^{septies} «Eigenstromerzeugung», Art. 81c^{octies} «graue Energie») wurden einzelne Hinweise in Bezug zur Umsetzung, zur Frage der Wirtschaftlichkeit, zur Formulierung der Vorschriften oder zum Verhältnis der Vorschriften in Bezug zu anderen bestehenden Normen und Gesetzen eingereicht. Zu den übrigen Vorschriften sind jeweils nur sehr wenige Einwendungen eingegangen, welche mehrheitlich die Streichung oder die Anpassung einer Vorschrift fordern.

Zusammenfassung der Entscheide zur Berücksichtigung

Anträge, welche eine Ergänzung des Art. 81c^{bis} ff. um zusätzliche Vorschriften fordern, werden abgelehnt. Entweder besteht keine Rechtsgrundlage für eine entsprechende Vorschrift oder das Thema ist bereits in anderen gesetzlichen Vorschriften geregelt. Betreffend die Forderungen nach zusätzlichen ökologischen und stadtklimatischen Vorschriften wird im Weiteren darauf hingewiesen, dass mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung die Grundlage geschaffen wird, freiraumbezogene Massnahmen gebiets- oder zonenweise in der kommunalen Bau- und Zonenordnung zu verankern. Mit einer zukünftigen Revision der Bau- und Zonenordnung soll die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen werden, um die Ziele einer qualitätvollen baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Frei- und Grünraum und an ein gutes Lokalklima zu erfüllen. Diese zukünftigen Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung gelten auch für Hochhäuser. Eine

vorweggenommene Festsetzung von quantitativen Vorschriften nur für Hochhäuser ist daher nicht zweckmässig.

Die Vorschrift Art. 81c^{ter} Abs. 1 «Erdgeschoss» wurde aufgrund der eingegangenen Einwendungen angepasst. Auf die quantitative Vorschrift der Mindesthöhe des lichten Erdgeschosses von 4.5 Metern wird verzichtet. Die Vorschrift wurde durch eine qualitative Vorschrift ersetzt, um dadurch mehr Spielraum in der Planung, insbesondere bei niedrigeren Hochhäusern, zu ermöglichen.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurden die folgenden Vorschriften ganz oder teilweise gestrichen: Art. 81c^{quater} Teilsatz «öffentlich zugängliche Flächen auf dem Dach», Art. 81c^{septies} «Eigenstromerzeugung», Art. 81c^{duodecies} «ISOS».

Einwendungen zu den übrigen Vorschriften wurden nicht berücksichtigt. Die Vorschriften bleiben bestehen, da sie recht-, zweck- und verhältnismässig sind.

1.3.4 Einwendungen zu den Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten

Es wurden insgesamt 51 Einwendungen zu den Richtlinien eingereicht. Die meisten Einwendungen betreffen den Planungs- und Bewilligungsprozess. Kritisch beurteilt werden die Kompetenz und die Zusammensetzung des Baukollegiums in Bezug auf die Beurteilung von Hochhausprojekten. Die Partizipation des Quartiers wird einerseits befürwortet und solle auch auf Hochhäuser bis 40 m ausgedehnt werden. Andererseits wird die Partizipation kritisch beurteilt, insbesondere die geforderte Beteiligung der Quartiervertretung im Konkurrenzverfahren. Gegenstand mehrerer Einwendungen sind auch die städtebaulichen Prinzipien. Es werden Anpassungen, Ergänzungen und Streichungen einzelner Prinzipien gefordert. Beispielsweise sollen beim Prinzip «Aussicht & Blickbeziehungen» nicht nur die Altstadt und der See, sondern auch die Blickbeziehungen zwischen den Hügelzügen sowie in die nördlichen Landschaftsräume thematisiert werden. Betreffend die qualitativen Anforderungen werden einzelne Streichungen (z.B. die soziale Durchmischung), einzelne Ergänzungen (z.B. Aufnahme des Vogelschutzes, Aufnahme eines Anteils an preisgünstigem Wohnraum) sowie einzelne Präzisierungen der Formulierungen (z.B. beim Thema «Integration Technik») gefordert.

Zusammenfassung der Entscheide zur Berücksichtigung

Am Planungs- und Bewilligungsprozess wurden keine grundsätzlichen Änderungen vorgenommen. Einzelne Themen wurden präziser formuliert oder ergänzt, beispielsweise das Thema Kommunikation/Partizipation. Die Zusammensetzung und Kompetenz des Baukollegiums sind nicht Gegenstand des Planungsinstruments. Die betreffenden Einwendungen wurden nicht berücksichtigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Stadtrat ein Postulat entgegengenommen hat, in dem der Stadtrat aufgefordert wird, zu prüfen, wie das Auswahlverfahren für die externen Mitglieder des städtischen Baukollegiums neugestaltet und mehr Transparenz über die beratenen Geschäfte hergestellt werden kann.

Angepasst wurde das städtebauliche Prinzip «Aussicht & Blickbeziehungen». Neben der Bedeutung von Altstadt und See wird auch auf die Bedeutung der Blickbeziehungen in die nördlichen Landschaftsräume hingewiesen.

Die im Kapitel «Qualitätsanforderungen» der Richtlinien geforderten Ergänzungen und Streichungen wurden nicht berücksichtigt. Einzelne Formulierungen wurden präzisiert oder ergänzt.

2 Zusammenstellung der Einwendungen

In diesem Kapitel werden sowohl die nicht berücksichtigten als auch die berücksichtigten Anträge zur BZO-Teilrevision «Hochhäuser» und zu den «Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten» behandelt. Die Anträge und Begründungen werden nachfolgend im Wortlaut und anonymisiert abgedruckt. Sie sind gemäss den vier übergeordneten Themen gruppiert.

2.1 Allgemeine Einwendungen



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Ich möchte, dass diese Aktualisierung abgelehnt wird.
Begründung	<p>Eine Metastudie von Robert Gifford (2007) zum Thema Wohnen in Hochhäusern zeigt, dass Wohnen in Hochhäusern tendenziell zu Entfremdung führt, was sich auch in einem Mangel an nachbarschaftlicher Unterstützung ausdrückt. Charles Montgomery (2013) kommt zu ähnlichen Ergebnissen: In Hochhäusern entstehen keine nachbarschaftlichen Stützsysteme. Es fehlt hier somit an einer wertvollen gesellschaftlichen Ressource, die in der soziologischen Diskussion nach Bourdieu als Sozialkapital bezeichnet wird (Jansen, 2006). Die Studie von Gifford zeigt weiters, dass Menschen in Hochhäusern aufgrund fehlender nachbarschaftlicher Beziehungen durchwegs ängstlicher sind als der Durchschnitt. Ältere Menschen weisen öfter psychische Probleme auf und sind sozial noch isolierter als in anderen Wohnformen. Dazu kommen allgemeine Bedenken zum verdichteten Bauen wie Abnahme an Biodiversität, Zunahme von Schattenwurf, Mehrverkehr und Luftbelastungen etc. All diese Faktoren würden zu einer Verschlechterung der Lebensqualität im Eichacker führen.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Hochhausrichtlinien und die Vorschriften in der Bauordnung umfassen Vorgaben und Massnahmen für den Bau von Hochhäusern, um die sozialräumlichen Qualitäten - beispielweise ein ausreichendes Angebot von Gemeinschaftsräumen - zu sichern. Darüber hinaus werden weitere sozialräumlichen Massnahmen in einem ergänzenden «Merkblatt Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» aufgeführt und erläutert.</p> <p>Das Hochhaus unterscheidet sich bezüglich der sozialräumlichen Aspekte nicht grundsätzlich von anderen dichten Wohnformen. Es braucht – wie überall im dichten urbanen Raum – eine sozialverträgliche Planung und Realisierung mit einer hohen sozialen Vielfalt, attraktiven Begegnungs- und Aufenthaltsräumen für unterschiedliche Zielgruppen und einer guten Anbindung an das Quartier und an soziale Infrastrukturen.</p> <p>Im Übrigen wird auf das Forschungsprojekt «SoHo – Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» der Hochschule Luzern verwiesen, das sich mit der sozialen Dimension der Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus befasst. Im Rahmen dieses Forschungsprojekts wurden Planungs- und Handlungsempfehlungen entwickelt, z.B. zu Aspekten wie dem nachbarschaftlichen Zusammenleben und der Nutzungs- und Bewohnendenstruktur.</p>



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	In welchem Umfang - auch nach Höhen unterschieden - werden Hochhäuser notwendig sein, um den Bevölkerungszuwachs von 100'000 Personen zu integrieren? Welchen Beitrag leisten sie dazu? Bildliche Darlegung, wie, unter Berücksichtigung des Hochhausbaus, die Stadtsilhouette aussehen würde.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 01.02.2023
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die nachfolgenden Antworten beziehen sich auf die in der schriftlich eingegangenen Stellungnahme aufgeworfenen Fragen:</p> <p>Frage zur Notwendigkeit von Hochhäusern: Der Bautyp Hochhaus ist eine Möglichkeit, die gemäss Bau- und Zonenordnung zulässige Ausnützung auf einer Parzelle oder einem Areal zu realisieren. Der Ergänzungsplan Hochhäuser definiert Gebiete, in denen von dieser Option Gebrauch gemacht werden kann. Die Hochhausrichtlinien und die Sonderbauvorschriften definieren die Regeln, die einzuhalten sind, wenn von der Möglichkeit eines Hochhauses Gebrauch gemacht wird. Ob die Möglichkeit genutzt wird oder nicht, entscheiden die Grundeigentümer*innen.</p> <p>Frage nach dem Bild der zukünftigen Stadtsilhouette: Da der Entscheid zu einem Hochhaus von den Grundeigentümer*Innen getroffen wird, ist es weder möglich noch zielführend, ein Bild einer zukünftigen Stadtsilhouette zu entwerfen. Es wird nie mit der gebauten Realität übereinstimmen können. Mit der Definition der Hochhausgebiete, den unterschiedlichen Höhenstufen, dem Ausschluss bestimmter sensibler Gebiete sowie den städtebaulichen Prinzipien wird ein räumlicher Rahmen für verschiedene mögliche Stadtsilhouetten definiert. In diesem sind bauliche Entwicklungen im Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklung und den stadtmorphologischen Voraussetzungen und Qualitäten Zürichs möglich.</p> <p>Frage nach dem Beitrag zur Innenentwicklung und Abstimmung mit dem Richtplan: Die Hochhausgebiete mit den grössten zulässigen Höhen überlagern sich mit den Gebieten des kommunalen Richtplans, in denen die höchsten Zieldichten definiert sind. In diesen Gebieten ist die zulässige Dichte je nach konkreter örtlicher Situation oft nur mit der Typologie des Hochhauses realisierbar. Im Weiteren sind die Festlegung der Hochhausgebiete mit den im Richtplan definierten Stadtstrukturtypen abgestimmt.</p> <p>Frage zur Akzentbildung und zur Schaffung von Freiräumen: Die beiden städtebaulichen Prinzipien «Akzente» und «Freiraum in der grünen Wohnstadt» werden auf S. 7 der Hochhausrichtlinien sowohl bildlich als auch textlich erläutert. Sie bedürfen keiner weiteren Erklärung.</p>



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Hochhäuser nur im Balance mit «Low-rise high-density» Siedlungen und belebt Erdgeschosse/Strassen/öffentlich zugängliche Orten.
Begründung	Die modernistische Corbusier Zeiten sind doch vorbei. Hochhäuser bringen etwas fürs Quartier nur wenn den Erdgeschoss belebt ist. Für das müssen Tiefgarage PP streng eingeschränkt werden, viele Wohnungen sollten «Auto-frei» sein und nahliegend braucht es nicht grosse Parkanlagen, die nur den schlechtes gewissen und Schattenwurf befriedigen- aber auch andere Art von dichte die den Raum um das Hochhaus beleben (Hochhäuser können das nämlich nicht so gut).
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Der Antrag «belebte Erdgeschosse, öffentlich zugängliche Orte» entspricht den Zielen der Stadt Zürich. Das Thema ist in der Teilrevision der BZO und den Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten bereits hinreichend enthalten. Gemäss den neuen Richtlinien und Sonderbauvorschriften sind in Hochhäusern von mehr als 40 m Gesamthöhe im Erdgeschoss in der ersten Raumbreite entlang von Strassen und Plätzen keine Wohnnutzungen zulässig. Damit sollen publikumsorientierte und/oder gewerbliche Nutzungen gefördert werden, welche einen Beitrag für die Versorgung und zur Belebung des Quartiers und des Stadtraums leisten. In Hochhäusern ab 60 m ist ein Mindestanteil an publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss vorgeschrieben.</p> <p>Die Kombination von Hochhäusern (High-Rise) mit Gebäuden geringer Höhe (Low-Rise) ist ortsspezifisch zu untersuchen und kann zu städtebaulich guten Lösungen beitragen. Allerdings können sich je nach Kontext auch freistehende Hochhäuser gut in den Stadtkörper und die Umgebung einfügen.</p>



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	<ul style="list-style-type: none">- Aus sachlicher Distanz und in grosser Sorge um eine umwelt- und sozialverträgliche Stadtentwicklung beantragen wir, die neuen Hochhausrichtlinien und den Hochhausbau einstweilen zu sistieren.- Wir fordern stattdessen, das Amt für Städtebau und Grün Zürich formuliere Zielsetzungen zu einem zeitgemässen, zukunftsfähigen und resilienten Städtebau, welcher umweltgerecht (Klimaziele), menschenfreundlich, transformierbar und ergänzungsfähig ist, im Sinne von Stadtbaukunst.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 09.02.2023
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die in der eingereichten Stellungnahme dargelegten Befürchtungen und Behauptungen werden nicht geteilt.</p> <p>Ein generelles Verbot für Hochhäuser in der Stadt Zürich wird abgelehnt. Die aktualisierten Hochhausrichtlinien sowie die BZO-Teilrevision sind jedoch kein Instrument zur Förderung des Baus von Hochhäusern. Sie definieren den räumlichen Rahmen, innerhalb dessen Hochhäuser möglich sind, sofern die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser sowie die Vorgaben der Hochhausrichtlinien eingehalten werden.</p> <p>Die Hochhausrichtlinien und die Vorschriften in der Bauordnung umfassen quantitative und qualitative Vorgaben für den Bau von Hochhäusern, um die städtebaulichen, architektonischen, sozialräumlichen und ökologischen Qualitäten zu sichern. Mit dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV wird aufgezeigt, wie die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung den Anforderungen einer ökologischen und klimagerechten Stadt Rechnung trägt.</p> <p>Die Hochhausrichtlinien sowie der Erläuterungsbericht der Teilrevision der BZO zeigen auf, welche Gebiete für Hochhäuser geeignet sind. Mit dem Hochhausplan und fünf städtebaulichen Prinzipien definieren die Hochhausrichtlinien ein differenziertes räumliches Zielbild der Zürcher Stadtsilhouette.</p> <p>Die Hochhausrichtlinien und die Vorschriften in der Bauordnung umfassen Massnahmen, um die sozialräumlichen Qualitäten - beispielweise ein ausreichendes Angebot von Gemeinschaftsräumen - zu sichern. Darüber hinaus werden weitere sozialräumlichen Massnahmen in einem ergänzenden «Merkblatt Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» aufgeführt und erläutert.</p>



Das Hochhaus unterscheidet sich bezüglich der sozialräumlichen Aspekte nicht grundsätzlich von anderen dichten Wohnformen. Es braucht – wie überall im dichten urbanen Raum – eine sozialverträgliche Planung und Realisierung mit einer hohen sozialen Vielfalt, attraktiven Begegnungs- und Aufenthaltsräumen für unterschiedliche Zielgruppen und einer guten Anbindung an das Quartier und an soziale Infrastrukturen.

Im Übrigen wird auf das Forschungsprojekt «SoHo – Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» der Hochschule Luzern verwiesen, das sich mit der sozialen Dimension der Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus befasst. Im Rahmen dieses Forschungsprojekts wurden Planungs- und Handlungsempfehlungen entwickelt, z. B. zu Aspekten wie dem nachbarschaftlichen Zusammenleben und der Nutzungs- und Bewohnendenstruktur.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Dem Antrag zur Aktualisierung der Hochhausrichtlinien soll nicht stattgegeben werden.
Begründung	Die neue Verordnung schränkt die Lebensqualität von uns Bewohner massiv ein.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Mit dem Ergänzungsplan Hochhäuser und den in den Hochhausrichtlinien und den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser verankerten Vorschriften wird sichergestellt, dass die Lebensqualität der Bewohnenden nicht eingeschränkt wird.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Die «Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten» sind wegen der einseitig – und daher falschen – Ausgangslage und Mangel an Begründungen vollumfänglich abzulehnen. Dagegen sind folgende in den «Richtlinien» nicht behandelten Punkte zu berücksichtigen: 1. Das «Bedürfnis» für Hochhäuser in Zürich soll städtebaulich unter Berücksichtigung von klimatechnischen, ökologischen und soziologischen Randbedingungen wissenschaftlich und architektonisch begründet werden.
Begründung	Die «Richtlinien» sind nicht mehr als ein schön gemachter Werbeprospekt für Hochhausbau – Hochglanzbilder sind keine Begründung für HH. Praktisch alle «Argumente» sind zu allgemein und zu wage formuliert, um wirklich einer Stadtentwicklung mit klaren Zielsetzungen und einem Gesamtkonzept zu genügen. Insbesondere wird der krasse Widerspruch dieser «Richtlinien» zu den Klima- und Minergiezielen der Stadt Zürich (Netto-Null, 2000-Watt) nicht aufgelöst oder konkret angesprochen. Zu 1: In den neuen «Richtlinien» wird die Notwendigkeit von HH als selbstverständlich dargestellt. Es fehlen fundierte Begründungen, wieso «HH zu Zürich gehören». Die Tatsache, dass HH wie z.B. das Getreidesilo gebaut wurde oder dass HH «markante Gebäude mit Ausstrahlung» sind, sind keine ernst zu nehmende städtebaulichen Argumente. Ebenfalls lässt sich das Pseudoargument der Schaffung von «Freiräumen» in Anbetracht der (bezogen auf Flachbau) begrenzten Nutzung der Kubatur von HH und deren Nutzungsziffern nicht aufrecht erhalten. Allgemeine aber substanzlose Bekenntnisse zu angestrebter Sozialverträglichkeit und ökologischer Unschädlichkeit können keine seriösen Studien zu diesen Themen ersetzen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die in der Begründung des Antrags dargelegten Befürchtungen und Behauptungen werden nicht geteilt. Ein generelles Verbot für Hochhäuser in der Stadt Zürich wird abgelehnt. Die aktualisierten Hochhausrichtlinien sowie die BZO-Teilrevision sind jedoch kein Instrument zur Förderung des Baus von Hochhäusern. Sie definieren den räumlichen Rahmen, innerhalb dessen Hochhäuser möglich sind, sofern die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser sowie die Vorgaben der Hochhausrichtlinien eingehalten werden.



Die Hochhausrichtlinien und die Vorschriften in der Bauordnung umfassen quantitative und qualitative Vorgaben für den Bau von Hochhäusern, um die städtebaulichen, architektonischen, sozialräumlichen und ökologischen Qualitäten zu sichern. Mit dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV wird aufgezeigt, wie die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung den Anforderungen einer ökologischen und klimagerechten Stadt Rechnung trägt.

Die Hochhausrichtlinien sowie der Erläuterungsbericht der Teilrevision der BZO zeigen auf, welche Gebiete für Hochhäuser geeignet sind. Mit dem Hochhausplan und fünf städtebaulichen Prinzipien definieren die Hochhausrichtlinien ein differenziertes räumliches Zielbild der Zürcher Stadtsilhouette.

Die Hochhausrichtlinien und die Vorschriften in der Bauordnung umfassen Massnahmen, um die sozialräumlichen Qualitäten - beispielweise ein ausreichendes Angebot von Gemeinschaftsräumen - zu sichern. Darüber hinaus werden weitere sozialräumlichen Massnahmen in einem ergänzenden «Merkblatt Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» aufgeführt und erläutert. Im Übrigen wird auf das Forschungsprojekt «SoHo – Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» der Hochschule Luzern verwiesen, das sich mit der sozialen Dimension der Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus befasst. Im Rahmen dieses Forschungsprojekts wurden Planungs- und Handlungsempfehlungen entwickelt, z. B. zu Aspekten wie dem nachbarschaftlichen Zusammenleben und der Nutzungs- und Bewohnendenstruktur.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	5. Die Rechtssicherheit ist zu garantieren. Neben der Einhaltung der Bau und Zonenordnung, insbesondere maximale Werte für Nutzungsziffern, Bauhöhen und Lärmbelastung, sind auch die Ausnahmen mittels Gestaltungsplan auf «minimale» Abweichungen (z. B. max. +5%) von den geltenden Verordnungen zu begrenzen.
Begründung	zu 5: Die Möglichkeit mit einem Gestaltungsplan bestehende Vorschriften, Bau- und Zonenordnungen beliebig auszuhebeln untergräbt die Rechtssicherheit. Gestaltungspläne sollen nicht missbraucht werden können für opportunistisches Entgegenkommen an finanzkräftige Investoren. Das «flexible Korrigieren» der geltenden Einschränkungen mit Gestaltungsplänen darf eine maximal tolerierbare Abweichung von den Vorschriften nicht überschreiten. «Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage» sind diesbezüglich kein taugliches Mittel um die Rechtssicherheit zu gewähren.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Der Grundsatz der Rechtssicherheit ist gewahrt. Der Gestaltungsplan ist ein kantonalrechtlich geregeltes Planungsinstrument. Die Stadt Zürich kann die Anwendbarkeit kantonalrechtlich geregelter Planungsinstrumente nicht in eigener Kompetenz einschränken. Zudem müssen Gestaltungspläne Richtplan-konform sein und sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderats bzw. der Stimmbevölkerung (fakultatives Referendum).



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Grundhaltung: Wir begrüßen die neuen Hochhaus Richtlinien, da sie aktuelle Forderungen in Sachen Freiraum, Stadtklima sowie Natur- und Landschaft ansprechen, auf die Erkenntnisse des kommunalen Richtplans abstützen und umfassende Qualitätsanforderungen abgestimmt auf die Gebäudehöhen formulieren. Die Vorlage der Stadt Zürich ist aus unserer Sicht ziemlich ausgewogen. Gleichzeitig fordern wir die zeitnahe Umsetzung der in den Fachplanungen Hitzeminderung und Bäume aufgezeigten Forderungen
Begründung	Wir begrüßen die neuen Hochhausrichtlinien. Zur Lösung der heute anstehenden städtischen Entwicklungsziele wie der Innere Verdichtung, dem ökologischen Stadtumbau insbesondere der Umsetzung der beiden Fachplanungen Hitzeminderung und Bäume bringen sie aber nur wenig Impulse. Prioritär und zeitnah gilt es die Forderungen der in den Fachplanungen Hitzeminderung und Bäume in der Bau- und Zonenordnung umzusetzen. Dazu zählen ein umfassender Baumschutz, eine aktive Baumförderung, der Schutz der Grünflächen vor Unterbauungen, das Implementieren des Prinzips «Schwammstadt» und die Umsetzung des ökologischen Ausgleichs bzw. der Biodiversität.
Entscheid	Kenntnisnahme
Stellungnahme	Umsetzung Fachplanung Hitzeminderungen und Stadtbäume: Die Begrünung der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche ist im Art. 11 der Bauordnung für alle Parzellen in Wohn-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen, unabhängig von der Gebäudetypologie, geregelt. In den Hochhausrichtlinien sind weitere qualitative Vorgaben betreffend Freiraum und Stadtklima für Hochhäuser verankert. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung die Grundlage geschaffen wird, freiraumbezogene Massnahmen gebiets- oder zonenweise in der kommunalen Bau- und Zonenordnung zu verankern. Mit einer zukünftigen Revision der Bau- und Zonenordnung soll die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen werden, um die Ziele einer qualitätsvollen baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Frei- und Grünraum und an ein gutes Lokalklima zu erfüllen. Diese zukünftigen Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung gelten auch für Hochhäuser. Eine vorweggenommene Festsetzung von quantitativen Vorschriften nur für Hochhäuser ist daher nicht zweckmässig.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Allgemein
Begründung	<p>Allgemein/Gesamteindruck Hochhaus-Richtlinien: Die [...] begrüßen es, dass die Stadt endlich die Hochhausrichtlinien aus dem Jahr 2001 überarbeitet hat. Aus Sicht der [...] eignet sich das Hochhaus als Bautyp zur Landmarkbildung, Akzentuierung, der Konzentration der Baumasse und damit der Freiraumbildung, sowie der Verdichtung. Letzterer Aspekt wird bedauerlicherweise durch das PBG ausgeschlossen. Ebenso schränkt der Mehrhöhenzuschlag gem. PBG Hochhäuser u.E. unangemessen ein. Bloss mittels Sondernutzungsplanung kann eine Verdichtung stattfinden, wobei es unerheblich ist, ob es sich dabei um ein Hochhaus handelt oder nicht. Aus Gründen der erhöhten Umfeldwirkung formulieren die Sonderbauvorschriften zu Recht strengere Massnahmen zur Gestaltung und Ausstattung der Hochhäuser. Auch wenn ein Teil dieser Auflagen und Rahmenbedingungen nachvollziehbar ist, fehlen durch das vorerwähnte Verdichtungsverbot jegliche Anreize für den Hochhausbau. Das ist sehr bedauerlich. Die Sonderbauvorschriften und mit ihr die Richtlinien wirken – mit anderen Worten – als weitgehende Verhinderung von Hochhäusern. Ausserhalb der Gebiete, die mit Sondernutzungsplanpflicht gekennzeichnet sind, kann kein Grund erkannt werden, aus dem eine private Bauherrin die zahlreichen Mehrauflagen und finanziellen Aufwendungen in Kauf nehmen sollte, um von der Regelbauweise abzuweichen. Ebenfalls nachvollziehbar sind die im Ergänzungsplan definierten Gebiete, in welchen der Bautypus Hochhaus ermöglicht werden soll. Sie zeigen gut auf, in welcher Weise die Gebäude im Stadtraum wirken und wie daraus eine Höhenstaffelung stattfinden kann. Die [...] bemängeln aber, dass der Gestaltungsspielraum teilweise eingeeengt wurde. So wurde insbesondere das Gebiet bis 40m (das aus unserer Sicht kaum noch als Hochhaus wahrgenommen wird) ausgeweitet, während Gebiete, die bisher 80m zuließen, auf 60m reduziert wurden. Wir beantragen daher eine neue Höheneinteilung. Schliesslich vermischen die Grünliberalen konkrete Aussagen zu Qualitätsanforderungen bei Clusterbildungen (bspw. gesamthafte Betrachtung der Mobilität, Erdgeschoss- und Aussenraumgestaltung). Kritisch erachten wir schliesslich die Entscheidungsbefugnis des Baukollegiums, welches trotz Ausscheidung von Gebieten im Ergänzungsplan jeweils im Einzelfall entscheidet, ob ein Hochhaus gebaut werden darf oder nicht.</p>
Entscheid	Kenntnisnahme
Stellungnahme	Anreize für Hochhäuser: Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass trotz des fehlenden Dichteanreizes zahlreiche Hochhäuser in allen Höhenabstufungen



entstanden sind. Es gibt neben der Verdichtung auch andere Kriterien für den Bau eines Hauses wie z. B. das Setzen von Akzenten oder die Auszeichnung von stadträumlich besonderen Lagen – wie Zentren, Plätze, Stadtachsen, Kreuzungen oder ÖV-Knoten. In Gebieten mit

hoher bis sehr hoher Ausnützung gemäss BZO kann je nach konkreter Situation, Parzellenzuschnitt und -grösse die zulässige Dichte fallweise nur mit der Typologie des Hochhauses realisiert werden.

Hochhausgebiete und Höhen:

Die Herleitung der Gebiete und Höhenabstufung wird im Bericht nach Art. 47 RPV ausführlich erläutert.

Kompetenz des Baukollegiums:

Hochhäuser müssen gemäss kantonalem Recht (PBG § 284) einen ortsbaulichen Gewinn erbringen. Die Überprüfung dieser gesetzlichen Vorgaben obliegt dem Baukollegium. So ist gewährleistet, dass die Standort- und Höhenfrage und damit verbunden die Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns nach einheitlichen Kriterien erfolgt und eine Gleichbehandlung der Grundeigentümer*innen sichergestellt ist.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Neu/Ergänzung: Im Zusammenhang mit der Erstellung von Hochhaus-Clustern soll die Mobilität, die Anknüpfung an den öffentlichen Verkehr, der öffentlich zugängliche Raum und die Erdgeschossnutzung gesamthaft geplant werden.
Begründung	Es fehlen Anforderungen zur Qualitätssicherung von Clustern. Es ist daher insbesondere zu prüfen, ob die Mobilität in solchen Gebieten gesamthaft (z.B. Fahrtenmodell und Anbindung an den öffentlichen Verkehr) geplant werden kann, die Erdgeschossnutzung möglichst vielfältig und der öffentlich zugängliche Raum attraktiv gestaltet werden kann. Es ist insbesondere auch zu prüfen, welches Gebäude sich für eine publikumsorientierte Nutzung im obersten Geschoss anbietet und gegebenenfalls auf eine publikumsorientierte Erdgeschossnutzung in diesem Gebäude verzichtet werden kann.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Planung von mehreren Hochhäusern als Cluster wird begrüsst. Hochhauscluster sollen insbesondere an zentralen Orten mit sehr guter Anbindung an den ÖV und angestrebter hoher Nutzungsdichte entstehen. In der Regel setzt dies eine parzellenübergreifende Planung und gemeinsame Entwicklungsabsichten mehrerer Grundeigentümer voraus. Bei solchen Gebietsplanungen werden die Themen der Mobilität, der Aussenraumgestaltung und der Erdgeschossnutzungen gesamtheitlich betrachtet. Bei Gebietsplanungen werden die Dienstabteilungen DAV, TAZ, UGZ und weitere hinzugezogen.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Art. 9 (revidiert) Hochhäuser und alle Art. 81c der Bauordnung sind zu streichen, ebenso die bisherigen Artikel zu den Hochhäusern. Stattdessen ist das Amt für Städtebau anzuweisen, ein Konzept für ökologischen, klimagerechten Städtebau zu erarbeiten.
Begründung	<p>Hochhauszonen 2001 sind nach etwa 20 Jahren – unter Beschleunigung in den letzten Jahren – ein städtebaulicher Misserfolg. Ein chaotisches «Stoppfeld» ist entstanden, an dem niemand Freude hat. Weitere 20 Jahre einer solch ungeordneten Entwicklung würden Zürich – wie in London bereits geschehen – zu hässlichen Stadt machen. Zürich ist von der Natur her begünstigt: Ein offenes Gletschertal mit See und Hügelzügen. Die Stadt ist mit der ersten grossen Bauperiode im Wachstum schöner geworden: Die Quaianlagen umarmen den See (erschliessen ihn) und die Palastbautradition (Nachfolge Semper) möblierte neue Zonen. Ganz im Gegenteil hat die zweite grosse Bauperiode mit den Hochhauszonen der Stadt keine Vorteile gebracht: Der Start in die Hässlichkeit hat begonnen. Angesichts des Paradigmenwechsels (weltweit) in Richtung haushälterischem Umgang mit Energie und grauer Energie sind Hochhauszonen obsolet geworden. Das Hochhaus ist wohnsoziologisch nachteilig (Remo Largo / Jan Gehl, usf) und führt wegen der 20-40% höheren Baukosten und Mieten zu Gentrifizierung. Jedes weitere Engagement in Hochhäuser führt dazu, dass Zürich den Anschluss an den ökologischen und klimagerechten Städtebau verschläft.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die in der Begründung des Antrags dargelegten Befürchtungen und Behauptungen werden nicht geteilt.</p> <p>Ein generelles Verbot für Hochhäuser in der Stadt Zürich wird abgelehnt. Die aktualisierten Hochhausrichtlinien sowie die BZO-Teilrevision sind jedoch kein Instrument zur Förderung des Baus von Hochhäusern. Sie definieren den räumlichen Rahmen, innerhalb dessen Hochhäuser möglich sind, sofern die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser sowie die Vorgaben der Hochhausrichtlinien eingehalten werden.</p> <p>Die Hochhausrichtlinien und die Vorschriften in der Bauordnung umfassen quantitative und qualitative Vorgaben für den Bau von Hochhäusern, um die städtebaulichen, architektonischen, sozialräumlichen und ökologischen Qualitäten zu sichern. Mit dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV wird aufgezeigt, wie die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung den Anforderungen einer ökologischen und klimagerechten Stadt Rechnung trägt.</p> <p>Die Hochhausrichtlinien sowie der Erläuterungsbericht der Teilrevision der BZO zeigen auf, welche Gebiete für Hochhäuser geeignet sind. Mit dem</p>



Hochhausplan und fünf städtebaulichen Prinzipien definieren die Hochhausrichtlinien ein differenziertes räumliches Zielbild der Zürcher Stadtsilhouette.

Die Hochhausrichtlinien und die Vorschriften in der Bauordnung umfassen Massnahmen, um die sozialräumlichen Qualitäten - beispielweise ein

ausreichendes Angebot von Gemeinschaftsräumen - zu sichern. Darüber hinaus werden weitere sozialräumlichen Massnahmen in einem ergänzenden Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» aufgeführt und erläutert. Im Übrigen wird auf das Forschungsprojekt «SoHo – Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» der Hochschule Luzern verwiesen, das sich mit der sozialen Dimension der Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus befasst. Im Rahmen dieses Forschungsprojekts wurden Planungs- und Handlungsempfehlungen entwickelt, z.B. zu Aspekten wie dem nachbarschaftlichen Zusammenleben und der Nutzungs- und Bewohnendenstruktur.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Wegen mangelnder Eignung für Zürich sind die Hochhauszonen aufzuheben.
Begründung	Hochhäuser sind in der Erstellung 20-40% teurer, deren Mieten ebenso. Hochhäuser führen unweigerlich zu Gentrifizierung. Hochhäuser sind kein Beitrag zur Behebung der Wohnungsnot. Die Unterbelegung führt zu disruptivem Volumen im Stadtbild ohne eine Verdichtung zu bewirken.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Hochhausrichtlinien sowie der Erläuterungsbericht der Teilrevision der BZO zeigen auf, welche Gebiete für Hochhäuser geeignet sind. Darüber hinaus enthalten die Hochhausrichtlinien und die Vorschriften in der Bauordnung quantitative und qualitative Vorgaben für den Bau von Hochhäusern, um die städtebaulichen, architektonischen, sozialräumlichen und ökologischen Qualitäten zu sichern. Die in der Begründung des Antrags dargelegten Behauptungen werden nicht geteilt. Aktuell geplante Wohnhochhäuser (z.B. Kochareal, Depot Hard) zeigen, dass auch im gemeinnützigen Segment Wohnhochhäuser realisiert werden können.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Die Hochhauszonen sind Klima- und Energiegründen ersatzlos aufzuheben.
Begründung	<p>Hochhäuser erheben sich aus dem Stadtgewebe und behindern dadurch den Luftaustausch im Pavé des schwachwindigen Zürich. Zu bedenken ist dabei, dass sich die Hochhauszonen über die Zeit füllen. Im verdichteten urbanen Flachbau (ca. 4 – 7 Etagen) sind Haus & Baum im Gleichgewicht: Im Sommer beschattend – im Winter nach dem Laubfall besonnt. Die Hochhausstadt ist energetisch / ökologisch die denkbar unsinnigste Stadtform. Zürich sollte vorausschauen, die Hochhausphase beenden und ein Konzept für klimagerechten Städtebau formulieren und vorlegen. «Das Hochhaus ist altmodisch geworden».</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für die Behauptung, durch die Festlegung von Hochhausgebieten wird der Luftaustausch behindert gibt es keine belastbaren Erkenntnisse und Grundlagen. Je nach örtlicher Situation können Hochhäuser die Durchlüftung fördern. Sie haben bei gleicher Ausnützung einen kleineren Fussabdruck als beispielsweise ein flacheres, aber langes Zeilengebäude. Dadurch kann eine grössere Durchlässigkeit erreicht werden. Mit der Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich besteht eine wichtige Planungsgrundlage, um die Überwärmung im Stadtgebiet zu vermeiden und das bestehende Kaltluftsystem zu erhalten. Die Massnahmen zur Umsetzung dieser Ziele bedingen gebäudespezifische Lösungen. Aus der Fachplanung Hitzeminderung können keine Kriterien abgeleitet werden, die den systematischen Ausschluss von gewissen Gebieten für Hochhäuser begründen würden.</p>



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Vor Bewilligung von Hochhäusern ist der Nachweis von ausreichenden Schulräumen zum Zeitpunkt des Bezuges nachzuweisen.
Begründung	Heute ist dies bereits nicht der Fall und wird mittels hoher Zahl an Container-Schulzimmern sichergestellt. Dies ist einer Stadt wie Zürich unwürdig. Die Schulräume können jedoch auch im Hochhausprojekt integriert werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Schulraumplanung ist eine gesamtstädtische öffentliche Aufgabe und nicht Gegenstand im Bewilligungsprozess eines einzelnen Bauvorhabens. Zudem darf gemäss § 284 Abs. 3 PBG bei Hochhäusern die Ausnützung nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein. Hochhäuser haben auf die Kapazität und Reserven der Bauzonen daher keinen Einfluss. Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen sind der Bedarf und die Standorte für geplante Volksschulanlagen in Abstimmung mit der geplanten Siedlungsentwicklung eingetragen.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Bei Wohnhochhäusern sind genügend Erholungs- und Aufenthaltsflächen im Freien vorzusehen, die der Anzahl Bewohnender Rechnung tragen.
Begründung	Die bisherigen Beispiele (z.B. entlang der Hohlstrasse und Albulastrasse) sind sowohl qualitativ als auch flächenmässig ungenügend und lediglich Alibis. Die Coronakrise hat aufgezeigt, dass bei reduzierter Mobilität die Ansprüche auf das Wohnumfeld wachsen. Die Flächen müssen auch den Ansprüchen von Kindern verschiedenster Altersstufen (Spielplatz, Fussballspiel) sowie Erwachsener und Familien (Sitzplätze, Grillstellen, etc.) sowohl in Qualität als auch Flächen genügen können. => Ersatz für die Gartenstadt!!!
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Mit den qualitativen und quantitativen Vorgaben für die Freiräume von Hochhäusern, die in den Hochhausrichtlinien und den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser verankert sind, werden genügend Erholungs- und Aufenthaltsflächen im Freien sichergestellt. Die übergeordnete Versorgung mit öffentlichen Freiflächen wird mit der Bau- und Zonenordnung (Freihalte- und Erholungszonen) sowie dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (geplante Freiräume) sichergestellt. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass gemäss § 284 Abs. 3 PBG die Ausnützung bei Hochhäusern nicht grösser sein darf als bei gewöhnlichen Überbauungen nach den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Demnach erhöht sich auch die Bewohnendendichte nicht aufgrund von Hochhäusern.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Die Hochhauszonen sind so klein wie möglich zu halten. Die notwendigen Richtlinien sind so zu gestalten, dass keine Wertsteigerung der Grundstücke entsteht und der Gewinn an Höhe in jedem Fall zugleich einen entsprechenden Gewinn an Grünflächen ergibt
Begründung	Jede Bewilligung zusätzlicher Möglichkeiten schlägt sich auf die Grundstückspreise nieder. Eine Anpassung der Möglichkeiten im Bereich BZO/Zonenplan ist immer eine Einbahnstrasse. Ein Zurück gibt es nicht mehr.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Da mit dem Hochhausbau keine höhere Ausnützung erzielt werden darf als bei einer gewöhnlichen Überbauung, entsteht für die Grundstücke, welche innerhalb der Hochhausgebiete liegen, kein Mehrwert im Sinne des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG). Allfällige Mehrwerte, die im Rahmen von Auf- und Umzonungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen entstehen, sind im jeweiligen Planungsverfahren zu erheben und entsprechend den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Grundlagen auszugleichen.</p> <p>Mit den qualitativen und quantitativen Vorgaben für die Freiräume von Hochhäusern, die in den Hochhausrichtlinien und den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser verankert sind, werden genügend Erholungs- und Aufenthaltsflächen im Freien sichergestellt. Die übergeordnete Versorgung mit öffentlichen Freiflächen wird mit der Bau- und Zonenordnung (Freihalte- und Erholungszonen) sowie dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (geplante Freiräume) sichergestellt.</p>



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Ale Hochhausauflagen müssen gleich behandelt werden, keine Abstufung nach Höhe.
Begründung	Hochhäuser sind für sich schon ein Fremdkörper in Quartieren, daher sollten alle gleich behandelt werden. Zentrumszonen haben ja auch überall dieselben Vorschriften.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hochhäuser wirken in Abhängigkeit zur Höhe sehr unterschiedlich auf ihre Umgebung und den Stadtkörper. So haben beispielsweise Hochhäuser bis 40 m eine lokal begrenzte Wirksamkeit, wogegen Hochhäuser bis 80 m eine Ausstrahlung auf die Gesamtstadt ausüben. Mit zunehmender Höhe eines Hochhauses nehmen auch die ökologischen und sozialen Herausforderungen zu. Aufgrund dessen ist es zweck- und verhältnismässig, dass mit zunehmender Höhe eines Hochhauses auch höhere qualitative und funktionale Anforderungen an das Gebäude und den Aussenraum gestellt werden.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Hochhäuser sind eine teure Bauart und daher für preisgünstigen Wohnbau ungeeignet, daher soll viel mehr für diesen Bereich Aufzonungen von 1-3 Geschosse geprüft werden.
Begründung	Durch all die Auflagen und zusätzlichen Wünsche der Stadt werden Hochhäuser noch teurer und so die Mieten auch. Preisgünstiger Wohnraum bewegt sich auf max. sieben Geschossen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Aktuell sind einige Hochhäuser in der Stadt Zürich im Bau (Siedlung Letzibach D, Wohnsiedlung Depot Hard) oder geplant (Areal Thurgauerstrasse mit drei Wohnhochhäusern bis 60 m, Koch-Quartier mit einem 85 m hohen Wohnhochhaus, Wohnhochhäuser weiterer Genossenschaften), welche die Anforderungen an preisgünstigen bzw. gemeinnützigen Wohnraum erfüllen. Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten Anlagen sind die geeigneten Gebiete mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 bezeichnet. Darauf gestützte Aufzonungen sind nicht Teil dieser BZO- Teilrevision.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Der Richtplan mit den Verdichtungsgebieten ist kein Ansatz um Hochhauszonen festzulegen.
Begründung	Hochhäuser sind kein Verdichtungselement, diese Aussage hat STR Odermatt und Frau Gügler mehrmals bestätigt. Die Verdichtungsgebiete werden so zusätzlich zu Opferquartieren der Architektur und Investoren
Entscheid	Kenntnisnahme
Stellungnahme	Der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen stellt eine von mehreren Grundlagen für die Festlegung der Hochhausgebiete dar. Hinweise für die Eignung oder den Ausschluss von Hochhäusern geben im Richtplan nicht vorrangig die Verdichtungsgebiete, sondern die darin festgelegten Stadtstrukturtypen, Zieldichten und Zentren. Eine weitere Grundlage für die Festlegung der Hochhausgebiete ist die Bau- und Zonenordnung.



Einwendungs-Nr.

2258

Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Die Aufgaben und Ziele der Denkmalpflege sollten überdenkt werden, da dies einen wesentlichen Einfluss auf Stadtentwicklung und somit auch auf die Hochhauszonen haben.
Begründung	Jährlich werden weitere Grundstücke und Liegenschaften unter denkmalersischen Schutz gestellt und so die sanfte Erneuerung von Quartieren durch quartierverträgliche Verdichtung verhindert. Die Stadt kann nicht zu einem Freilichtmuseum verkommen, sondern es braucht Lösungsansätze welche die Lebensqualität verbessern.
Entscheid	Nicht Gegenstand des Planungsinstruments
Stellungnahme	Der Inhalt des Antrags ist nicht Gegenstand des Planungsinstruments.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Preisgünstigen Wohnraum sollte nicht durch Hochhäuser abgedeckt werden.
Begründung	Hochhauseuphorie verdrängt vor allem ältere Menschen und Familien aus den Quartieren, da diese die hohen Mieten in den teuren Bauten nicht bezahlen können. Da hilft auch die Kostenmiete nicht viel, da Hochhäuser min. 10-20 % teurer sind in der Erstellung. Bestandsbauten sind günstiger als teure Neubauten, dies trifft auch die Kostenmietmodelle zu.
Entscheid	Nicht Gegenstand des Planungsinstruments
Stellungnahme	<p>Gemäss § 49 b PBG kann ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden, wenn Auf- oder Umzonierungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen. Die Sonderbauvorschriften gemäss Art. 81 c^{bis} ff. BZO führen jedoch nicht zu einer Erhöhung der Ausnutzung. Mit den neuen Sonderbauvorschriften für Hochhäuser in der Bauordnung werden keine Mindestanteile für preisgünstigen Wohnraum festgelegt.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass aktuell Hochhäuser in der Stadt Zürich geplant werden, welche die Anforderungen an preisgünstigen bzw. gemeinnützigen Wohnraum erfüllen (Areal Thurgauerstrasse mit drei Wohnhochhäusern bis 60 m, Koch-Quartier mit einem 85 m hohen Wohnhochhaus, geplante Wohnhochhäuser weiterer Genossenschaften).</p>



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Preisgünstigen Wohnraum sollte im Bestand verdichtet werden und nicht über Hochhausmodelle.
Begründung	Die Nachhaltigkeitsbilanz ist bei Regelbauweise viel besser als bei Hochhäusern. Ökologisch gesehen haben Hochhäuser einen höheren CO2 Fussabdruck. Für die Bewohnenden sind Hochhäuser nicht die beste Form vom Zusammen leben, was mehrere Studien aufzeigen.
Entscheid	Nicht Gegenstand des Planungsinstruments
Stellungnahme	<p>Gemäss § 49 b PBG kann ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden, wenn Auf- oder Umzonierungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen. Die Sonderbauvorschriften gemäss Art. 81 c^{bis} ff. BZO führen jedoch nicht zu einer Erhöhung der Ausnutzung. Mit den neuen Sonderbauvorschriften für Hochhäuser in der Bauordnung werden keine Mindestanteile für preisgünstigen Wohnraum festgelegt.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, aktuell Hochhäuser in der Stadt Zürich geplant, welche die Anforderungen an preisgünstigen bzw. gemeinnützigen Wohnraum erfüllen (Areal Thurgauerstrasse mit drei Wohnhochhäusern bis 60 m, Koch-Quartier mit einem 85 m hohen Wohnhochhaus, geplante Wohnhochhäuser weiterer Genossenschaften).</p> <p>Die Hochhausrichtlinien und die Vorschriften in der Bauordnung umfassen quantitative und qualitative Vorgaben für den Bau von Hochhäusern, um die städtebaulichen, architektonischen, sozialräumlichen und ökologischen Qualitäten zu sichern.</p>



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Hochhäuser sollen keine zusätzliche Ausnutzungsmasse (AZ) erhalten oder max. 20 % mehr über Gestaltungsplan
Begründung	Durch übermässige Verdichtung auf Punktbauten geht die Quartierverträglichkeit verloren.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Gemäss § 284 Abs. 3 PBG darf die Ausnutzung bei Hochhäusern nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein. Mit der Festlegung der Hochhausgebiete und den neuen Sonderbauvorschriften für Hochhäuser wird keine zusätzliche Ausnutzung ermöglicht.</p> <p>Mit einem Gestaltungsplan kann von der Regelbauweise der Bau- und Zonenordnung abgewichen werden, sofern sich die Abweichung im Rahmen der Richtplanung bewegt. Der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen definiert, gestützt auf den regionalen und kantonalen Richtplan, gebietsweise die anzustrebenden Zieldichten und legt Gebiete mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus fest.</p>



Einwendungs-Nr.

2264

Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Alle Hochhausbauten sollen über ein Gestaltungsplanverfahren gehen.
Begründung	Nur so wird das Quartier und die Nachbarn auch abgeholt und nicht eine kleines Gremium entscheidet über sein und nicht sein.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Eine generelle Gestaltungsplanpflicht für den Bautyp des Hochhauses ist weder zweck- noch verhältnismässig. Mit den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser und den Hochhausrichtlinien wird die Qualität und die Quartierverträglichkeit von Hochhäusern sichergestellt. In den Hochhausrichtlinien wird der Planungs- und Bewilligungsprozess für Hochhäuser definiert, welcher in Anhängigkeit zur Höhe auch die Information und Partizipation des Quartiers umfasst.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Hochhausleitsätze sollten Regional abgeholt werden und nicht nur auf Gemeindeebene
Begründung	Stadtentwicklung hört nicht an der Stadtgrenze auf, daher sollten solche Richtlinien/ Leitideen Regional abgestützt sein. Sonst gibt es ein Wildwuchs und die ganze Region (Grossraum Zürich) wird auf Gemeindeebene zugepflastet.
Entscheid	Kenntnisnahme
Stellungnahme	Die Ausscheidung von Hochhausgebieten im Zonenplan gemäss § 68 PBG liegt in der Zuständigkeit der Gemeinden. Im Rahmen der Testplanung wurden die Bezüge der Hochhausgebiete über die Stadtgrenzen hinaus untersucht (z.B. nach Dübendorf Stettbach im Glattal und nach Schlieren im Limmattal). Der neue Hochhausplan der Stadt Zürich stellt auch die Hochhausgebiete der angrenzenden Gemeinden dar (siehe S. 7 der Richtlinien für die Planung und den Bau von Hochhausprojekten).



Einwendungs-Nr.

2267

Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Jedes Hochhausprojekt muss in einer frühen Phase aufzeigen, dass die Grünfläche von 8m ² pro Nutzungseinheit eingehalten wird
Begründung	Bestehende Hochhausprojekte haben leider wenig oder gar keine Freifläche. Daher sollten da auch die Vorgaben aus der BZO gelten.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Bei den im regionalen und kommunalen Richtplan festgehaltenen Planungsrichtwerte (8 m ² Freiraum pro Einwohnerin und Einwohner und 5 m ² pro Arbeitsplatz) handelt es sich um Planungsrichtwerte. Sie stellen keine Anforderung an einzelne Bauprojekte dar, sondern beziehen sich auf die notwendige Versorgung mit öffentlichem Freiraum. Richtpläne sind behördenverbindlich. Öffentliche Freiräume sind von der Stadt zu planen und zu realisieren, und können nicht im Rahmen eines Baubewilligungsprozesses eigentümergebunden eingefordert werden.



Einwendungs-Nr.

2268

Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Grossflächige Auf- und Umzonungen sollten verhindert werden
Begründung	Dies führt zu Anreizen ganze Quartiere zu erneuern und so die verwurzelte Bevölkerung zu vertreiben.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die vorliegende Teilrevision der BZO enthält keine Auf- oder Umzonungen.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Jedes Hochhausprojekt soll auf die 2 /3 Stundenschattenregelung unter Einbezug aller bestehenden Hochhäuser angeschaut werden
Begründung	Die Schattenregelung gibt als Schutz der betroffenen Nachbarn und so sollten jeweils alle Bauten, welche nicht der Regelbauweise entsprechen (über 25m) einbezogen werden. Jetzt werden nur die Schattenfelder des Projektes angeschaut, obschon einige Nachbarn jetzt schon Schatten von andern Hochhäusern haben. Die Wohnqualität wird so ganz eingeschränkt. Leben in Schattentälern sollte nicht Standard werden in der Stadt Zürich. Zumal so die Energie der Fotovoltaik nicht mehr genutzt werden kann oder massiv schlechter wird.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hochhäuser sind so zu projektieren, dass es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Nachbarschaft gemäss § 284 Abs. 4 PBG kommt. Der Nachweis des gesetzlich geregelten 3-Stunden-Stattens wird im Rahmen des jeweiligen Projekts im Baubewilligungsverfahren erbracht. Für die rechtliche Beurteilung einer wesentlichen Beeinträchtigung durch Schattenwurf gemäss § 30 Abs. 2 Allgemeine Bauverordnung sind bestehende oder bewilligte Hochhäuser in der Nachbarschaft nicht zu berücksichtigen. Diese Hochhäuser haben jeweils für sich selbst den gesetzlich erforderlichen Schattennachweis zu erbringen.



Einwendungs-Nr.

2270

Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Die Anzahl Hochhäuser nah zusammen soll begrenzt werden
Begründung	Hochhäuser verursachen Hitzeinseln und so eine Überhitzung der Umgebung
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	An besonders gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen und Zentren ist eine clusterartige Anordnung und Gruppierung von Hochhäusern erwünscht. Für einen allgemeingültigen Zusammenhang zwischen der Gebäudehöhe und der Bildung von Hitzeinseln gibt es keine belastbaren Erkenntnisse und Grundlagen. Es wird auf die Fachplanung Hitzeminderung verwiesen.



Einwendungs-Nr.

2271

Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Die Stadt soll aufzeigen wie Schutz und Rettung bei einem Hochhausbrand vorgehen und was passiert, wenn mehrere Hochhäuser nah nebeneinander stehen.
Begründung	In den letzten Jahren gibt es immer mehr Brände in Hochhäusern auf der Welt. Daher sollte dieses Thema auch in einer Richtlinie aufgezeigt werden mit allen Pro und Contras.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Der Brandschutz ist gesetzlich abschliessend geregelt. Hochhäuser gelten als Objekte mit erhöhtem Brandrisiko und es gelten daher strenge Vorschriften für den Brandschutz. Mit jedem Baugesuch ist ein Brandschutznachweis einzureichen.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Es sollen nur Clusterzonen für Hochhäuser erstellt werden an zentralen Standorten.
Begründung	Durch die Sammlung von Gebäuden wird der Rest der Stadt verschont. Die Cluster sollten an gut erschlossenen Punkten entstehen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Abgrenzung der Hochhausgebiete und Höhenabstufungen sowie die Prinzipien für die Verortung von Hochhäusern im Stadtkörper sind im Erläuterungsbericht zur Teilrevision der BZO sowie den Hochhausrichtlinien ausführlich beschrieben. Hochhauscluster sind an besonders zentralen Lagen möglich und erwünscht. In anderen Stadtgebieten sind jedoch auch einzelne Hochhäuser möglich und städtebaulich sinnvoll, sofern sie die Vorschriften und Prinzipien für Hochhäuser erfüllen.



Einwendungs-Nr.

2273

Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Das Papier «Sozial nachhaltiges Hochhaus» sollte aufzeigen ob ein Hochhaus besser ist für die Soziale Verhältnisse oder ob diese Wohnart schlechter ist. Daher sollte das Papier überarbeitet werden.
Begründung	Das Papier im Auftrag der Stadt zeigt nur auf was alles nicht gut ist und dies nun mit noch mehr Auflagen und Anforderungen zu beheben ist der falsche Ansatz. Es gibt schon verschiedene Studien, welche speziell auf den grossen Aussenraum verweisen um die fehlenden Begegnungszonen zu kompensieren.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Das Merkblatt ist nicht Gegenstand des Planungsinstruments.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Es soll aufgezeigt werden wie Kinder in Hochhäuser unterwegs sind, wenn sie gemäss Vorschriften den Lift nicht alleine benutzen dürfen.
Begründung	Es gibt sicher Vorschriften ab welchem Alter Kinder alleine den Lift benutzen dürfen. Daher gibt es sicher kleinere Kinder, welche in den Kindergarten oder die Schule gehen, welche nicht alleine den Lift benutzen können.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Benutzung eines Lifts durch Kinder ist nicht Gegenstand des Planungsinstruments. Das Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» enthält Kriterien für die Kinderfreundlichkeit von Hochhäusern. Hierzu gehören unter anderem auch Kinder- und rollstuhlfreundliche Lifte und Türen. (vgl. Studie Barbara Emmenegger, Sozial nachhaltiges Hochhaus, 2022, im Auftrag des Amtes für Städtebau)



Einwendungs-Nr.

2275

Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Hochhäuser haben eine Aussen- und eine Innenbetrachtung vom Image her. Diese soll aufgezeigt werden.
Begründung	Bewohnende sehen das Hochhaus anders als die Nachbarn, daher sollte diese Sichtweise auch in die Weiterentwicklung der Hochhausrichtlinie einfließen. Den ein Hochhaus muss sich in ein Quartier einpassen und nicht umgekehrt.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>In den Richtlinien ist verankert, dass für Hochhäuser ab 60 m das Quartier/die Nachbarschaft im Rahmen einer Quartierveranstaltung einzubeziehen ist. Darüber hinaus ist eine Quartiervertretung im Rahmen des Konkurrenzverfahrens zu beteiligen. (S. 28 Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten)</p> <p>Im Übrigen ist die Sichtweise auf den Bautyp Hochhaus persönlich und individuell und nicht Gegenstand des Planungsinstruments.</p>



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Das Drittelsziel, welches immer wieder genannt wird, sollte bei Hochhausbauten vernachlässigt werden. Da in der Masse nicht relevant bei Hochhäusern
Begründung	Es gibt hundert andere Bauarten, welche für preisgünstigen Wohnraum viel besser geeigneter sind und auch viel mehr Einfluss auf die Erstellung von diesen haben.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Aussage ist richtig, dass preisgünstiger Wohnraum in Hochhäusern quantitativ weniger relevant ist als in gewöhnlichen Bauten. Es besteht jedoch keine Notwendigkeit, die Typologie des Hochhauses generell für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum auszuschliessen.</p> <p>Gemäss § 49b PBG kann bei erhöhten Ausnützungsmöglichkeiten durch Zonenänderung, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum eingefordert werden. Die Festlegung eines Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum erfolgt unabhängig von einer bestimmten Gebäudetypologie, sondern ist ausschliesslich an erhöhte Ausnützungsmöglichkeiten geknüpft.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass aktuell Wohnhochhäuser im gemeinnützigen Segment geplant und realisiert werden (z.B. auf dem Kochareal).</p>



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Die Sitzungen des Baukollegium und auch die Resultate zu Hochhausabklärungen sollten öffentlich zugänglich sein. Zumindestes die Projektvorstellung und die wesentlichen Bereiche, welche dann fixiert werden.
Begründung	Um die Transparenz und das Vertrauen in das Gremium zu stärken sollten die obigen Punkte geprüft werden.
Entscheid	Nicht Gegenstand des Planungsinstruments
Stellungnahme	Dieses Anliegen ist nicht Gegenstand des Planungsinstruments. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Stadtrat das Postulat 2022/677 entgegengenommen hat, in dem der Stadtrat aufgefordert wird, zu prüfen, wie das Auswahlverfahren für die externen Mitglieder des städtischen Baukollegiums neugestaltet und mehr Transparenz über die beratenen Geschäfte hergestellt werden kann.



Einwendungs-Nr.

2286

Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Die Hochhäuser sollten in Nutzungskategorien unterteilt werden.
Begründung	Büro und Gewerbe Hochhäuser oder Teile davon haben andere Rahmenbedingungen als reine Wohnbauten. Je nach Höhe kann es sinnvoll ein einen grösseren Sockelbau zu erstellen und darauf aufbauend Hochhäuser auszukleiden und so unterschiedliche Nutzungen ansiedeln.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die zulässige Nutzung wird durch die Bau- und Zonenordnung vorgegeben.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Hochhäuser sind Bausteine einer integrierten Stadt- und Quartierentwicklung und sollten nicht als eigenes Projekt angeschaut werden.
Begründung	Hochhäuser sollten durch ergänzende funktional und sozial gemischte Nutzungsangebote Impulse für die Stabilisierung von städtischen Räumen geben. Sie können einen Beitrag zur Wohnversorgung sowie Bereitstellung von Büro- und Gewerberäume sein. Die neue Hochhausrichtlinie darf keine Bodenspekulation anheizen und so die Mieten in die Höhe treiben.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Der Antrag entspricht den Zielen der Stadt Zürich. Das Thema ist in der Teilrevision der BZO und den Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten bereits hinreichend enthalten.</p> <p>Mit der Vorgabe, dass sich Hochhäuser besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnen müssen sowie den Nutzungsvorgaben beispielsweise für das Erdgeschoss, ist sichergestellt, dass sich Hochhäuser städtebaulich und funktional in das Umfeld integrieren und einen positiven Beitrag für die Quartiersentwicklung leisten.</p> <p>Da gemäss § 284 PBG die Ausnützung bei einem Hochhaus nicht grösser sein darf als bei einer gewöhnlichen Überbauung, führen die neuen Hochhausrichtlinien nicht zu einer erhöhten Bodenspekulation.</p>



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Die Umgebung um geplante Hochhäuser soll mit Kompensationsmassnahmen ausgewertet werden.
Begründung	Die nachteilige Auswirkungen von Hochhausvorhaben sind zu kompensieren. Dafür braucht es eine Grundlage wie frühzeitige Auswirkungsanalysen auf das Quartier.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Hochhausrichtlinien und die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser stellen sicher, dass ein Hochhaus keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung haben. Es sind keine Kompensationsmassnahmen aufgrund von Hochhäusern erforderlich.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Niedrigere Bauwere. Stockwerke limitiert.
Begründung	Unser Stadtteil Schwamendingen ist eine Gartenstadt. Die hohen Bauten zerstören massiv unsere Wohnkultur. Das sehen wir bereits rund um den Bahnhof Stettbach.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Schwamendingen besteht aus unterschiedlichen Siedlungsstrukturen verschiedener Epochen. Ab Ende der 1950er Jahre entstanden im Saatlenquartier, in Schwamendingen Mitte und insbesondere in Hirzenbach Wohnhochhäuser, welche heute ebenso wie die flacheren Zeilenbauten den Charakter der Gartenstadt Schwamendingen prägen.</p> <p>Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet.</p> <p>Darüber hinaus wird mit der Höhenbeschränkung auf 40 m bzw. 60 m in Hirzenbach sowie den in den Richtlinien und den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser verankerten qualitativen Anforderungen die Quartierverträglichkeit zukünftiger Hochhäuser gewährleistet.</p> <p>Einzelne Gebiete südlich der Dübendorfstrasse (z.B. östlich und westlich der Probsteistrasse) werden aufgrund der Hanglage sowie des kleinteiligen sensiblen Umfelds als Hochhausgebiet ausgeschlossen.</p>



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Die Beilage zum Erläuterungsbericht Beeinträchtigung von ISOS-Erhaltungszielen ist zu korrigieren: Nr. ISOS Nr. 9 Beschreibung in der Spalte Begründung ist von «Verschiedene Siedlungen keine einheitliche Bebauung» abzuändern auf: «verschiedene einheitliche kleinteilige und dorfartige Siedlungen mit zahlreichen Einfamilienhäuser und fliessendem Übergang zur Landschaft und Freihaltezonen». Die Spalte widerspricht ein Hochhaus der Struktur der Umgebung ist von Nein auf Ja zu ändern.
Begründung	Die Beschreibung des Gebietes scheint zu ungenau. Ausserdem widerspricht ein Hochhaus der städtebaulichen Struktur der weiteren Umgebung, weil hier eine Hanglage ist und nah zur Natur, Wald und Freihaltezonen. Auch ist in diesem Gebiet eine vom ISOS unter Schutz stehende Siedlung «Sunnige Hof». Also ist auch die das ISOS-Gebiet nicht korrekt, wenn da in der Spalte «Sind in diesem ISOS-Gebiet...etc.» Nein steht Bitte die Zeile G 9 überprüfen und berichtigen. Der Planausschnitt ist im Übrigen für den Laien schlecht nachzuprüfen.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Das Gebiet südlich der Dübendorfstrasse wird als Hochhausgebiet ausgeschlossen. Die Interessen des ISOS werden somit in Bezug auf Hochhäuser berücksichtigt.</p> <p>Das Kapitel 5.3.1 «Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS» des Erläuterungsberichts sowie die Beilage zum Erläuterungsbericht wurden grundlegend überarbeitet.</p>



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Die Beilage zum Erläuterungsbericht Beeinträchtigung von ISOS-Erhaltungszielen ist zu korrigieren oder zu ergänzen Nr. 10 Beschreibung in der Spalte Begründung: «verschiedene mehrheitlich zusammenhängende Siedlungen, zahlreiche Reiheneinfamilienhäuser» oder so ähnlich - auf jeden Fall muss das präziser beschrieben werden.
Begründung	Die Beschreibung des Gebietes scheint zu ungenau. Ausserdem widerspricht ein Hochhaus oder städtebaulichen Struktur der weiteren Umgebung, weil zum grössten Teil die heutigen Siedlungen an Hanglage liegen und nah zur Natur, Wald und Freihaltezonen. Es kommt eben darauf an womit man die weitere Umgebung vergleicht. Es braucht eine grösser Distanz von Wald und Freihaltzone und Hanglage.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Das Kapitel 5.3.1 «Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS» des Erläuterungsberichts sowie die Beilage zum Erläuterungsbericht wurden grundlegend überarbeitet.</p> <p>Das in der Einwendung bezeichnete Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Stettbach und grenzt an die Dübendorfstrasse, welche im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen als wichtige Stadtachse bezeichnet ist. Zudem ist das Gebiet Verdichtungsgebiet über die BZO 2016 im kommunalen Richtplan bezeichnet. Das Gebiet bleibt daher im Ergänzungsplan Hochhäuser als Hochhausgebiet enthalten. Ein einzelnes potenzielles Hochhaus entlang der Dübendorfstrasse stellt keine schwerwiegende Beeinträchtigung des ISOS-Erhaltungsziels dar. Ein Hochhaus bietet das Potential, die Verdichtung punktuell zu bündeln und dafür andere Gebäude- und Freiraumstrukturen zu erhalten.</p>



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Wir beantragen daher, dass auf Einschränkungen in Bezug auf Nutzungsart, Nutzungsausmass etc., soweit zulässig, verzichtet wird und im Gegenteil bei der Hochhausrealisierung Abweichungen im Interesse der Einzelfallregelung möglich sind bzw. explizit ermöglicht werden.
Begründung	<p>Bedenken A. Die Vorlage schränkt unnötig ein.</p> <p>1 Im Grundsatz begrüssen wir Klarheit und Planungssicherheit für die Planung von Gebäuden. Die aktualisierte Richtlinie in der vorgeschlagenen Redaktion führt jedoch ausschliesslich zur Einschränkung von Möglichkeiten.</p> <p>2 Hochhäuser müssen individuelleren und höheren Ansprüchen gerecht werden als andere Bauten. Ein gelungenes Hochhausprojekt, welches sich in ein Quartier und in das Stadtbild einzubetten hat, muss demnach höhere und komplexere Anforderungen erfüllen. Dieser Einzigartigkeit ist Rechnung zu tragen, indem fallweise angezeigte Lösungen realisierbar sind.</p> <p>Verbindliche Regeln, die einzelfallweise und sachgerechte Lösungen und Beurteilungen in genereller und unnötiger Weise von vornherein ausschliessen, sind daher nicht zielführend.</p> <p>3 Wir gehen davon aus, dass aufgrund dieser limitierenden Anforderungen die Erstellung neuen Wohnraums, welcher dringend benötigt wird, verhindert oder zumindest verzögert wird.</p> <p>B. Die Vorlage erschwert die Erreichung der Ziele wie Verdichtung.</p> <p>4 Hochhäuser können ein wichtiges und hilfreiches Instrument sein, um raumplanerische, städtebauliche und andere Nachhaltigkeitsziele zu verfolgen. Sie können geballte Dichte (je nach Bedarf Wohn- und Arbeitsraum) an bereits gut erschlossenen, zentralen Standorten schaffen und so zur Verhinderung der Zersiedlung beitragen und den Pendelverkehr aus der Agglomeration unterbinden. Die aktualisierte Richtlinie sieht aber keine Innenentwicklung vor: die Ausnützung bleibt dieselbe, unabhängig von der Höhe des Gebäudes in Bezug auf die Grundfläche. Die Möglichkeit, mehr Dichte mittels Gestaltungsplan zu erlangen, ist einerseits zeitintensiv, andererseits muss die zusätzlich erlangte Mehrnutzung zu 50% gemeinnützigem Wohnen gewidmet werden. Eine Überarbeitung der gesetzlichen Grundlagen wäre aus dieser Sicht zu begrüssen.</p> <p>III. Fazit und Antrag 5: Zusammenfassend ist festzuhalten, dass uns die Hochhausrichtlinien zur Erreichung der Ziele insgesamt als ungeeignet erscheint und im Widerspruch zu anderweitigen Interessen (insbesondere Vorgaben der Raumplanung, Verdichtung in Zentrumslagen, Erreichung der Klimaziele,) steht.</p> <p>6 Eine zu starke Regulierung wird, wie oben dargelegt, die Realisierung dieser Ziele erschweren oder verunmöglichen. Die Richtlinien sollen daher ein höchstes Mass an Individualität und Planungsfreiraum zulassen, damit die gewünschten Projekte überhaupt realisiert werden können</p> <p>7 Wir beantragen daher, dass auf Einschränkungen in Bezug auf Nutzungsart, Nutzungsausmass etc., soweit zulässig, verzichtet wird und im Gegenteil bei der Hochhausrealisierung Abweichungen im Interesse der Einzelfallregelung möglich sind bzw. explizit ermöglicht werden.</p>



Entscheid teilweise berücksichtigt

Stellungnahme

Bei den in den Richtlinien und in den Sonderbauvorschriften verankerten Anforderungen an Hochhäuser handelt es sich nicht um Einschränkungen. Mit den Anforderungen werden eine gute funktionale und städtebauliche Einbindung eines Hochhauses in sein Umfeld, die Quartierverträglichkeit eines Hochhauses, eine gute architektonische Gestaltung sowie die Nachhaltigkeit eines Hochhauses sichergestellt. Da Hochhäuser ihr unmittelbares und weiteres Umfeld stärker beeinflussen als ein Regelgebäude, sind die erhöhten Anforderungen an Hochhäuser zweck- und verhältnismässig.

Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) darf die Ausnützung eines Hochhauses nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein. Eine Mehrausnützung über die geltende BZO 2016 hinaus kann, unabhängig von der Gebäudetypologie, nur durch Aufzonierung oder mittels Sondernutzungsplanung ermöglicht werden.

Die einem Hochhausgebiet zugrunde liegende Zone gemäss BZO und die entsprechenden Regelungen in der Bauordnung (z.B. Nutzungsmass, Nutzungsart) bleiben durch die Vorlage unberührt und gelten auch für den Bau von Hochhäusern.

Im Rahmen der Überarbeitung der Vorlage werden einzelne Inhalte der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser im Sinne einer Flexibilisierung angepasst, beispielsweise die Vorschrift betreffend der Erdgeschosshöhe oder die Vorschrift betreffend publikumsorientierte Nutzungen.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	In die Qualitätsanforderungen an Hochhäuser (Kategorien I bis III) sind Massnahmen für den präventiven Vogelschutz aufzunehmen.
Begründung	Hochhäuser können, insbesondere wenn sie grössere Glasflächen aufweisen, für Zugvögel ein besonderes Risiko darstellen. Wissenschaftliche Studien in den USA belegen dort Vogelverluste durch Kollisionen mit Glasfassaden als zweithäufigste anthropogene Todesursache.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Vogelschutz betrifft alle Gebäudearten mit grossen Glasflächen und ist kein Hochhaus-spezifisches Thema. Für den Zusammenhang zwischen der Todesursache von Vögeln und der Gebäudehöhe gibt es keine belastbaren Grundlagen. Eine Aufnahme der geforderten Qualitätsanforderung in die Hochhausrichtlinien ist weder zweck- noch verhältnismässig.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Thema generell bei Bauprojekten bereits berücksichtigt wird. Im Rahmen einer Baubewilligung klärt Grün Stadt Zürich das Thema Vogel und Glas ab und hält sich bei der Beurteilung an die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach. (Homepage Grün Stadt Zürich)</p>



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Stromverbrauch sind offenzulegen und einzuschränken Beiträge an durch das Hochhaus ausgelösten zusätzlichen Infrastrukturkosten sind auszuweisen und gegebenenfalls auszuweisen
Begründung	<p>Hochhäuser sind Energiefresser: In einer Zeit in der der Druck auf Energiesparen eingefordert wird, ist es erstaunlich, dass bei hohen Hochhäuser keine Auflagen gemacht wird. Infrastrukturkosten: Die Auflagen bezüglich Hochhäuser gehen nicht auf die durch den Bau entstehenden Folgekosten ein. Der Bauherr kann also ein Hochhaus erstellen ohne Ausweis der dadurch ausgelösten zusätzlichen Anforderung an Infrastrukturkosten (Schulhäuser, etc.) und dies in der Regel in Gegenden mit hohen Bodenkosten. Dies führt zur indirekten Subvention durch die öffentliche Hand. Broschüre: Die Zusammenfassung der Richtlinien sind sinnvoll. Mein Einwand ist: Zu schönfärberisch und manipulierend. Es fehlt jeglicher Hinweis auf die sozialen Herausforderungen, die mit einer Maskierung in den Gebieten mit Hochhäusern entstehen können. Ferner stimmt es nicht, dass in Zürich Hochhäuser zum Stadtbild gehören. Diese wenigen Hochhäuser, die im letzter Zeit erstellt wurden, waren nur möglich dank dem Schlupfloch des Gestaltungsplans.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Energieversorgung: Gemäss dem am 01.09.2022 in Kraft getretenen kantonalen Energiegesetz müssen Neubauten einen Teil ihrer Betriebsenergie selbst erzeugen. Diese Vorschrift gilt auch für Hochhäuser und wird in der Regel mit PV- Anlagen (Dach und/oder Fassade) umgesetzt.</p> <p>Infrastrukturkosten: Die Infrastrukturplanung (z.B. Schulraumplanung) ist eine gesamtstädtische öffentliche Aufgabe und nicht Teil eines einzelnen Bauvorhabens. Zudem darf gemäss § 284 Abs. 3 PBG bei Hochhäusern die Ausnützung nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein. Hochhäuser haben auf die Kapazität und Reserven der Bauzonen daher keinen Einfluss. Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen sind Infrastrukturanlagen wie z.B. Standorte für geplante Volksschulanlagen in Abstimmung mit der geplanten Siedlungsentwicklung eingetragen.</p> <p>Soziale Herausforderungen: Die Hochhausrichtlinien enthalten Vorgaben bezüglich sozialer Herausforderungen. So wird beispielsweise ein ausreichendes Angebot an Gemeinschaftsflächen gefordert. Darüber hinaus werden weitere sozialräumliche Massnahmen in einem ergänzenden Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» aufgeführt und erläutert.</p>



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Grundsätzliche Bemerkungen
Begründung	<p>Wohnbaugenossenschaften Zürich sieht im Hochhaus eine Lösung für spezifische Aufgabenstellungen. Hochhäuser sind vergleichsweise teuer im Bau und Unterhalt, so dass sie kaum in der Lage sind das drängendste wohnbaupolitische Anliegen – die Versorgung mit mehr bezahlbarem Wohnraum – zu lösen. Es trägt in speziellen Situationen zur innerstädtischen Verdichtung bei, wobei seine ökologische Bilanz ein Problem darstellt. Wohnbaugenossenschaften Zürich begrüsst darum den Grundsatz der Hochhausrichtlinien «je höher das Gebäude, desto mehr muss es leisten». Die eingeforderten Leistungen sollen aber auch wohnbaupolitische und sozialen Anliegen aufgreifen. Das Hochhaus soll ein Sonderfall bleiben und nur mit Bedacht erstellt werden. Unter dieser Prämisse sind die folgenden Anträge entstanden.</p>
Entscheid	Kenntnisnahme
Stellungnahme	



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Nicht eintreten auf die Aktualisierung der Hochbaurichtlinien.
Begründung	Unser Quartier ist ein Wohnquartier. Zudem als Gartenstadt gedacht. Aus diesem Grund lehnen wir die neuen Höhen ab.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Schwamendingen besteht aus unterschiedlichen Siedlungsstrukturen verschiedener Epochen. Ab Ende der 1950er Jahre entstanden im Saatlenquartier, in Schwamendingen Mitte und insbesondere in Hirzenbach Wohnhochhäuser, welche heute ebenso wie die flacheren Zeilenbauten den Charakter der Gartenstadt Schwamendingen prägen.</p> <p>Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet.</p> <p>Darüber hinaus wird mit der Höhenbeschränkung auf 40 m bzw. 60 m in Hirzenbach sowie den in den Richtlinien und den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser verankerten qualitativen Anforderungen die Quartierverträglichkeit zukünftiger Hochhäuser gewährleistet.</p> <p>Einzelne Gebiete südlich der Dübendorfstrasse (z.B. östlich und westlich der Probsteistrasse) werden aufgrund der Hanglage sowie des kleinteiligen sensiblen Umfelds als Hochhausgebiet ausgeschlossen.</p>



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Die Frist ist bis zum 15. Mai 2023 zu verlängern.
Begründung	Die aktualisierten Hochhausrichtlinien wurden überraschend, ohne Vorankündigung des Termins, am 15. Dezember 2022 öffentlich aufgelegt. Innerhalb einer Frist von 60 Tagen bis zum 26. Februar 2023 kann sich die Bevölkerung mittels schriftlicher Einwendungen zur Vorlage äussern. Die Zeitspanne ist nicht gerade vertrauensfördernd angesetzt: Zuerst Weihnachtsferien, dann Regierungsrats- und Kantonsratswahlkampf, dann Sportferien. Wenn wenigstens das Datum der Veröffentlichung vorgängig kommuniziert worden wäre, dann wäre es möglich gewesen, Sitzungen und Veranstaltungen für den Januar zu planen und mit genügend Vorlauf darauf aufmerksam zu machen. Wurde die Mitwirkung absichtlich unterbunden?
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die öffentliche Auflage wurde rechtskonform durchgeführt. Die rechtlich festgelegte Frist von 60 Tagen wurde wegen den Feiertagen um 14 Tage verlängert.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Ein Hochhaus ist per se ein Sonderrecht. Deshalb beantragen wir die Gestaltungsplanpflicht für alle Hochhäuser.
Begründung	Ein Hochhaus ist ein Privileg, welches gegenüber dem Gemeinwesen verpflichtet. In jedem der drei Gebiete, 40m, 60m, 80m sind Hochhäuser bis zu 3 mal so hoch wie die Umgebung, treten also markant in Erscheinung (siehe nachfolgende Abbildungen). Über die in der BZO festgelegte Höhe hinaus, d.h. höher als die Regelbauweise hinaus zu bauen, ist ein Sonderrecht, das nur äusserst zurückhaltend bewilligt werden darf. Um sicherzustellen, dass sie gemäss den Prinzipien für die Platzierung von Hochhäusern am richtigen Ort im Stadtkörper geplant werden, und die Qualitätsanforderungen erfüllen, braucht es einen Gestaltungsplan für alle Hochhäuser. Mit einem Gestaltungsplan wird ein Hochhaus zu einer Chance für den Ort.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Der Hochhausbau stellt kein Sonderrecht dar. Allerdings müssen Hochhäuser gemäss § 284 PBG erhöhte Anforderungen erfüllen. Hierzu gehört, dass Hochhäuser ortsbaulich einen Gewinn bringen müssen. Der Nachweis zur Erfüllung eines ortsbaulichen Gewinns wird durch das zuständige Baukollegium beurteilt. Die weiteren zeitgemässen Qualitätsanforderungen, die an den Bau von Hochhäusern gestellt werden, können mit den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser und den Hochhausrichtlinien angemessen und mit hoher Verbindlichkeit eingefordert werden. Die Forderung eines Gestaltungsplans für alle Häuser über 25 m ist daher weder zweck- noch verhältnismässig.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Für einen Drittel der in (Wohn-)Hochhäusern erstellten Wohnflächen ist der Grundsatz der Kostenmiete zu verfügen und zu sichern; wobei für die Berechnung der Kostenmiete überzogene Investitionskosten angemessen zu reduzieren sind - ein Anhaltspunkt könnte die neue für den Artikel 49b PBG vorgesehene Berechnung (WBFV plus 20%) sein.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 27.02.2023
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Gemäss § 49 b PBG kann ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden, wenn Auf- oder Umzonierungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen. Die Sonderbauvorschriften gemäss Art. 81 c ^{bis} ff. BZO führen jedoch nicht zu einer Erhöhung der Ausnutzung. Für die Umsetzung des Antrags fehlt eine gesetzliche Grundlage.



Einwendungs-Nr.

2427

Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Zur dauerhaften Sicherung der Wohnungen in Kostenmiete ist zu prüfen, wie die Stadt die Mieten überprüfen kann oder - in der von der [...] präferierten Variante - gemeinnützige Wohnbauträger:innen, wie die Stadt selbst oder eine städtische Stiftung, diese Wohnungen übernehmen und anschliessend vermieten könnten.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 27.02.2023
Entscheid	nicht Gegenstand des Planungsinstruments
Stellungnahme	Die Sicherung von Wohnungen in Kostenmiete ist nicht Gegenstand des Planungsinstruments.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Stadtrat erteilt Auskunft zum Bahnhof Hardbrücke.
Begründung	<p>Von der Erschliessung der neuen Hochhausquartiere ist nicht die Rede, was in den besagten neuen Vorschriften wohl auch nicht sachgerecht wäre. Trotzdem müssen wir den Bogen heute weiterspannen: Im Fokus steht namentlich der Bahnhof Hardbrücke, der schon heute zu Stosszeiten komplett überlastet ist. Ein Blick in den Richtplan des Kantons Zürich zeigt, warum die SBB mutmasslich keine Eile für Überlegungen zu Ausbau bzw. örtliche Verschiebung des Bahnhofs haben: Auf Höhe Hardbrücke soll offenbar dereinst das Tunnelportal für den 'Honerettunnel' zu liegen kommen. Das benötigt entsprechend Platz. Ein potenzieller Zielkonflikt ist absehbar. Die Stadt muss sich mit den SBB darüber unterhalten, wie es mit dem Bahnhof Hardbrücke weitergeht, sofern das nicht ohnehin schon passiert. Wir sollten in Erfahrung bringen, was dazu aktuell geschieht und ob/wie Verhandlungen mit den SBB stattfinden.</p>
Entscheid	Nicht Gegenstand des Planungsinstruments
Stellungnahme	Der Bahnhof Hardbrücke bzw. die Überlegungen zu dessen Ausbau sind nicht Gegenstand des Planungsinstruments.



Einwendungs-Nr.

2463

Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Vor Bewilligung von Hochhäusern ist der Nachweis von ausreichenden Schulräumen zum Zeitpunkt des Bezuges nachzuweisen.
Begründung	Heute ist dies bereits nicht der Fall und wird mittels hoher Zahl an Container-Schulzimmern sichergestellt. Dies ist einer Stadt wie Zürich unwürdig. Die Schulräume können jedoch auch im Hochhausprojekt integriert werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Schulraumplanung ist eine gesamtstädtische öffentliche Aufgabe und nicht Teil eines einzelnen Bauvorhabens. Zudem darf gemäss § 284 Abs. 3 PBG bei Hochhäusern die Ausnützung nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein. Hochhäuser haben auf die Kapazität und Reserven der Bauzonen daher keinen Einfluss. Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen sind Standorte für geplante Volksschulanlagen in Abstimmung mit der geplanten Siedlungsentwicklung eingetragen.

2.2 Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhäuser



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Aufnahme der Grundstücke AU5539 (Hardstr. 69) sowie AU4096 (Hardstr. 81) in die Hochhauszone.
Begründung	<p>Die Grundstücke AU5539 (Hardstr. 69) sowie AU4096 (Hardstr. 81) sind aktuell im Hochhausgebiet. In der neuen BZO sollen diese ausgeschlossen werden, obwohl es sich um die einzigen beiden nicht zusammengebauten Gebäude im Umkreis handelt. Ebenfalls würden die Grundstücksgrössen von Total ca. 3500 m² eine Verdichtung als Hochhäuser zulassen. Ebenfalls entsprechen Sie vollumfänglich den Prinzipien für die Platzierung von Hochhäusern im Stadtkörper: Die Grundstücke befinden sich als Landmark im Talboden des Limmattals. In unmittelbarer Nähe zu den Bullinger Hochhäusern ist die Clusterwirkung gegeben. Das Zentrum Hardplatz, die Hardbrücke, der Bahnhof sowie das Stadion (Sportanlage) sind ebenfalls angrenzend. Die Grundstücke hätten auf Aussicht und Blickbeziehungen keine negative Auswirkung. Als Übergang von der Quartiererhaltungszone über in die Hochhauszone wären diese prädestiniert als Hochhauszone. Ich möchte Sie bitten zu prüfen ob es nicht besser wäre, wenn diese Grundstücke nicht aus der Hochhauszone ausgeschlossen würden.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die betroffenen Grundstücke befinden sich in der Quartiererhaltungszone Q I. Hochhäuser widersprechen dem Zonenzweck dieser meist homogenen und bauhistorisch bedeutsamen Gebiete. Zudem sind die beiden Parzellen Teil eines grösseren ISOS-Perimeters mit dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt). Hochhäuser innerhalb dieses Perimeters führen zu einer Beeinträchtigung dieses Ortbildes und werden daher ausgeschlossen.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Ich beantrage eine Überarbeitung der Einzonung von ganz Hirzenbach. Sobald die Hanglage beginnt, also südlich der Altwiesenstrasse, ist diese Einzonung gemäss der untenstehenden Begründung zu überdenken.
Begründung	Ich verstehe nicht, warum sich fast ganz Hirzenbach in ein Hochhausgebiet verwandeln soll. Insbesondere oberhalb der Dübendorferstrasse, wo vornehmlich zwei- oder dreigeschossige Häusschen mit anschliessend Wiese und Wald das Bild prägen, wäre ein Hochhaus komplett fehl am Platz. «Kleinteilig bebaute Siedlungsränder, sensible Hang- und Kuppenlagen» sind gemäss den Richtlinien nicht ideal für Hochhausgebiete. Genau das ist im Probsteiquartier aber der Fall.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Das Gebiet südlich der Altwiesenstrasse bis zur Dübendorfstrasse ist mehrheitlich flach. Die Hanglagen beginnen erst südlich der Dübendorfstrasse. Aufgrund der Hanglage sowie des kleinteiligen sensiblen Umfelds wird das Hochhausgebiet südlich der Dübendorfstrasse reduziert (westlich der Schule Stettbach sowie östlich und westlich der Probsteistrasse). Das Gebiet zwischen Altwiesen- und Dübendorfstrasse bleibt jedoch mehrheitlich im Hochhausgebiet I (bis 40m) enthalten. Es ist überwiegend flach und geprägt von einer heterogenen Baustruktur aus unterschiedlichen Epochen und mit unterschiedlichen Bauvolumen.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Auf die generelle Bezeichnung von Hochbaugebieten in den Quartieren Wiedikon und Albisrieden ist zu verzichten.
Begründung	Weitere Hochbauten in den Quartieren Wiedikon und Albisrieden würden deren Quartiercharakter völlig zerstören und zu einem hohen Druck zum generellen Umbau dieser Quartiere führen. Dies würde deren Wohnlichkeit in einem Masse beeinträchtigen, das völlig unerwünscht ist. Die Wohnlichkeit darf nicht einem reinen Renditestreben von Bauherren geopfert werden.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Das Hochhausgebiet in Wiedikon ist geprägt durch eine heterogene Baustruktur und unterschiedliche Nutzungen. Es umfasst Wohnzonen, Zentrumszonen und Industrie- und Gewerbebezonen. Die Dichten sind hoch bis sehr hoch. Das Gebiet ist daher geeignet für Hochhäuser bis maximal 40 m. Aufgrund des ISOS wird das Hochhausgebiet geringfügig angepasst; einzelne Siedlungen werden als Hochhausgebiet ausgeschlossen (z.B. Siedlung im Laubegg).</p> <p>Die Hochhausgebiete in Albisrieden liegen mehrheitlich in der Wohnzone W4, in Teilen umfassen sie auch Zentrumszonen und Industrie- und Gewerbebezonen. Zum Quartier Albisrieden gehören bereits heute Hochhäuser (z.B. am Triemlifussweg oder auf dem Freilagerareal). Das Hochhausgebiet in Albisrieden ist im kommunaler Richtplan vollumgänglich als Gebiet mit baulicher Verdichtung > BZO 2016 ausgewiesen. Die Zuordnung eines Gebiets in ein Hochhausgebiet führt noch nicht zu einer grossflächigen baulichen Verdichtung, da mit einem Hochhaus die Ausnützung der zugrunde liegenden Zone gemäss BZO nicht überschritten werden darf. Im Quartier Albisrieden sind Hochhäuser bis zu 40 m verträglich und können situativ dazu beitragen, die Ziele des Richtplans zur Innenentwicklung umzusetzen. Aufgrund des ISOS wird das Hochhausgebiet geringfügig angepasst; einzelne Siedlungen werden als Hochhausgebiet ausgeschlossen.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Häuser an der Dübendorfstrasse (8051 Zürich) auf Seite Zürichberg sollen nicht mehr als maximal 5 Stockwerke hoch sein dürfen. Deren Länge soll ebenfalls auf maximal 30 Meter beschränkt werden.
Begründung	<p>Es ist auffallend, dass in Schwamendingen entlang der Dübendorfstrasse in Richtung Wald eine Zone entsteht, die im Besitz einer einzigen Eigentümerin (der Genossenschaft Sunnige Hof) ist und für die eine Erhöhung der bisherigen Bauten möglich ist. Zwischen diesen neuen Bauten (7 Stockwerke) und der dahinter liegenden Zone (1 bis 2 Stockwerke) gibt es keinerlei «Übergang» und somit einen äusserst frappanten Einschnitt in das bisher oberhalb der Dübendorferstrasse organisch gewachsene Schwamendingen: Das Ortsbild von Schwamendingen (das bereits im Zentrum zerstört worden ist) wird so auch in Richtung Stadtgrenze verschandelt (bisherige Häuserhöhe Dübendorfstrasse in Richtung Zürichberg) meist zweigeschossig, neu 7 geschossig möglich - mehr als in den meisten Zonen im Innenstadtbereich). Zudem sind die geplanten neuen Häuser enorm lang (geschätzt bis zu 120 Meter, unterhalb Eichacker und Sunnige Hof Strässchen) und in parallel zur Dübendorferstrasse angeordnet, sodass der Zufluss kühler Luft vom Zürichberg ins Tal unterbrochen wird und die Kühlung des Hirzenbachquartiers im Sommer beeinträchtigen wird. Ebenfalls fraglich ist die Belastung des Quartiers mit zusätzlichem Verkehr. Alleine schon durch die aktuell vom Sunnige Hof geplanten Neubauten ist mit einer Vervierfachung der Bevölkerung auf der entsprechenden Fläche zu rechnen. Entsprechend wird auch das Verkehrsaufkommen und der Bedarf nach Parkplätzen im öffentlichen Raum zunehmen. Kommt hinzu, dass mit der geplanten Zooseilbahn ein Suchverkehr nach Parkplätzen in die angrenzenden Quartiere stattfinden wird. So geht die vom Zoo in Auftrag gegebene und wohl eher konservativ durchgeführte Studie davon aus, dass damit zu rechnen ist, dass der zusätzliche entstehende Individualverkehr Parkplätze bis über einen Radius von 700 Meter um den Bahnhof Stettbach (und damit bis zu den Neubauten im Bereich Probsteistrasse und darüber hinaus) Parkfläche beanspruchen wird. Zusammenfassende Stichworte: - Verschandelung des bisher noch weitgehend intakten Ortsbildes oberhalb der Dübendorferstrasse in Schwamendingen - Keine Übergangszonen von hohen Häusern zu niedrigen - Auffälligkeit: die Parzellen, die von den neuen Plänen profitieren, gehören oberhalb der Dübendorferstrasse alle dem Sunnige Hof - Parkplatzfrage ungeklärt</p>



Entscheid teilweise berücksichtigt

Stellungnahme

Aufgrund der Hanglage sowie des kleinteiligen sensiblen Umfelds wird das Hochhausgebiet südlich der Dübendorfstrasse reduziert (westlich der Schule Stettbach sowie östlich und westlich der Probsteistrasse).

Die Vorschriften für die maximale Geschossigkeit bis zur Hochhausgrenze von 25 m sowie Gebäudelängenbeschränkungen sind Teil der Grundordnung der BZO und können nicht im Rahmen des Ergänzungsplans und der Vorschriften für Hochhäuser geregelt werden.

Das Gebiet am Bahnhof Stettbach zwischen Dübendorfstrasse und Hohmoos bleibt im Hochhausgebiet bis 40 m enthalten. Mit der Festlegung eines Hochhausgebiets an dieser hocherschlossenen Lage entsteht die Möglichkeit, die Ziele der Innenentwicklung gemäss kommunalem Richtplan situativ auch mit der Typologie eines Hochhauses umzusetzen, sofern die Vorschriften für Hochhäuser erfüllt werden und ein ortbaulicher Gewinn nachgewiesen werden kann.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Der Kosakenhügel (begrenzt von S6-Gleiskurve, Fries- und Schaffhauserstr.) in Seebach ist aus dem Hochhausgebiet zu entlassen.
Begründung	Der 2021 beschlossene Richtplan führt den Kosakenhügel als Verdichtungsgebiet. Würde er nun auch noch Hochhausgebiet, würde dies den bereits sehr grossen Neubaudruck weiter verstärken. Wegen seiner Gehdistanz zum Bahnhof Oerlikon wäre das Quartier bald nicht mehr zu erkennen. Bewohner und Grundeigentümer sind damit unverhältnismässig betroffen.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Aufgrund der kleinteiligen Parzellen- und Gebäudestruktur, der Topografie sowie der Erhaltungsziele des ISOS wird das Gebiet mehrheitlich aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen. Im Hochhausgebiet verbleibt ein Teilgebiet östlich der Friesstrasse, welches sich in der Wohnzone W5 befindet, eine höhere Dichte und eine grössere Heterogenität aufweist. Ebenfalls im Hochhausgebiet enthalten bleibt die erste Bautiefe entlang der Schaffhauserstrasse. Eine Stärkung der Achse auch mit höheren Gebäuden soll hier möglich sein. Der Streifen befindet sich in der Wohnzone W5 sowie innerhalb eines Gebietes mit erhöhter Ausnützung.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Wohnbauzonen in Seebach nördlich der Bahnlinie Oerlikon-Flughafen sind aus dem Hochhausgebiet zu entlassen.
Begründung	Seebach trägt eine grosse Last von Hochhäusern im Leutschenbach. Dort zeigt die jahrzehntelange Erfahrung, dass Wohnhochhäuser die Anonymität fördern, Fluktuationen schüren und die Soziokultur im Quartier negativ beeinflussen.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Aufgrund der kleinteiligen Parzellen- und Gebäudestruktur, der Topografie sowie der Erhaltungsziele des ISOS werden Gebiete zwischen der Bahnlinie und der Schaffhauserstrasse (z.B. Kosakenhügel) aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen. Die übrigen Gebiete in Seebach verbleiben im Hochhausgebiet. In diesen Gebieten kann das Hochhaus situativ eine Möglichkeit sein für die verträgliche Weiterentwicklung des Quartiers.</p> <p>Für die in der Begründung aufgestellten pauschalen Behauptungen gibt es keine belastbaren Erkenntnisse und Grundlagen. Wohnhochhäuser in Zürich sind weder unbeliebt, noch beeinflussen sie die Soziokultur im Quartier negativ. Auch kann keine erhöhte Fluktuation in Hochhäusern nachgewiesen werden. Die Hochhausrichtlinien und die Vorschriften in der Bauordnung umfassen Vorgaben und Massnahmen für den Bau von Hochhäusern, um die sozialräumlichen Qualitäten - beispielweise ein ausreichendes Angebot von Gemeinschaftsräumen - zu sichern. Darüber hinaus werden weitere sozialräumliche Massnahmen in einem ergänzenden Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» aufgeführt und erläutert.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Der Kosakenhügel in Seebach, insbesondere der obere Teil ist aus dem Hochhausgebiet zu entlassen.
Begründung	<p>Der Kosakenhügel - insbesondere der obere Teil - ist für Hochhäuser aufgrund seines steilen Geländes für völlig ungeeignet. Der Kosakenhügel ist zudem dermassen dörflich und engmaschig, dass Hochhäuser den Charakter dieses Quartiers völlig zerstören würde. Auf den bestehenden Strassen (z.B. Kosakenweg, Bachtelweg, Dolenweg) können Autos gar nicht kreuzen. Die bestehenden Strassen könnten diese Hochhäuser gar nicht alimentieren. Die Strassen müssten verbreitert werden. Bitte zerstören Sie unseren geliebten Kosakenhügel und unser Quartier nicht! Lassen Sie uns den dörflichen Charakter. Bitte melden Sie sich, dann zeige ich Ihnen das Gebiet gerne persönlich. Ich gehe davon aus, dass bei der Planung übersehen wurde, dass es sich beim Kosakenhügel effektiv um einen steilen Hügel handelt. Bitte korrigieren Sie Ihre Fehlplanung.</p>
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Aufgrund der kleinteiligen Parzellen- und Gebäudestruktur, der Topografie sowie der Erhaltungsziele des ISOS wird das Gebiet mehrheitlich aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen. Im Hochhausgebiet verbleibt ein Teilgebiet östlich der Friesstrasse, welches sich in der Wohnzone W5 befindet, eine höhere Dichte und eine grössere Heterogenität aufweist. Ebenfalls im Hochhausgebiet enthalten bleibt die erste Bautiefe entlang der Schaffhauserstrasse. Eine Stärkung der Achse auch mit höheren Gebäuden soll hier möglich sein. Der Streifen befindet sich in der Wohnzone W5 sowie innerhalb eines Gebietes mit erhöhter Ausnützung.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Verdichtungsgebiete gemäss Richtplan sind aus dem Hochhausgebiet zu entlassen.
Begründung	Jahrzehntelange Erfahrung zeigt, dass Wohnhochhäuser unbeliebt sind. Sie fördern die Anonymität und Fluktuation und beeinflussen die Soziokultur im Quartier negativ. Sie werden deshalb auch eher selten gebaut und entsprechend sollten sie nicht möglich sein.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für die in der Begründung aufgestellten pauschalen Behauptungen gibt es keine belastbaren Grundlagen. Wohnhochhäuser in Zürich sind weder unbeliebt, noch beeinflussen sie die Soziokultur im Quartier negativ. Auch kann keine erhöhte Fluktuation in Hochhäusern nachgewiesen werden. Die Hochhausrichtlinien und die Vorschriften in der Bauordnung umfassen Vorgaben und Massnahmen für den Bau von Hochhäusern, um die sozialräumlichen Qualitäten - beispielweise ein ausreichendes Angebot von Gemeinschaftsräumen - zu sichern. Darüber hinaus werden weitere sozialräumlichen Massnahmen in einem ergänzenden Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» aufgeführt und erläutert.</p> <p>Gebiete mit hoher Dichte sind geeignet für Hochhäuser. Hochhäuser können in diesen Gebieten eine geeignete Typologie sein, um die zulässige Dichte zu realisieren und gleichzeitig weitere Vorgaben zu erfüllen - beispielsweise eine Verbesserung des Freiraumangebots und der Begrünung. Mit den Verdichtungsgebieten im Richtplan werden mehrheitlich hohe bis sehr hohe Dichten angestrebt. Hochhäuser können in diesen Gebieten situativ die beste städtebauliche und architektonische Lösung sein, um die Ziele der Richtplanung zu erfüllen.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Wohnbauzonen in Seebach sind aus dem Hochhausgebiet zu entlassen.
Begründung	Jahrzehntelange Erfahrung zeigt, dass Wohnhochhäuser unbeliebt sind. Sie fördern die Anonymität und Fluktuation und beeinflussen die Soziokultur im Quartier negativ. Sie werden deshalb auch eher selten gebaut und entsprechend sollten sie nicht möglich sein.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Aufgrund der kleinteiligen Parzellen- und Gebäudestruktur, der Topografie sowie der Erhaltungsziele des ISOS werden Gebiete zwischen der Bahnlinie und der Schaffhauserstrasse (z. B. Kosakenhügel) sowie östlich der Bahnlinie bis zur Grubenackerstrasse aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen. Die übrigen Gebiete in Seebach verbleiben im Hochhausgebiet. In diesen Gebieten kann das Hochhaus situativ eine Möglichkeit sein für die verträglich Weiterentwicklung des Quartiers. Für die in der Begründung aufgestellten pauschalen Behauptungen gibt es keine belastbaren Erkenntnisse und Grundlagen. Wohnhochhäuser in Zürich sind weder unbeliebt, noch beeinflussen sie die Soziokultur im Quartier negativ. Auch kann keine erhöhte Fluktuation in Hochhäusern nachgewiesen werden. Die Hochhausrichtlinien und die Vorschriften in der Bauordnung umfassen Vorgaben und Massnahmen für den Bau von Hochhäusern, um die sozialräumlichen Qualitäten - beispielweise ein ausreichendes Angebot von Gemeinschaftsräumen - zu sichern. Darüber hinaus werden weitere sozialräumlichen Massnahmen in einem ergänzenden Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» aufgeführt und erläutert.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Der Kosakenhügel (begrenzt von S6-Gleiskurve, Fries- und Schaffhauserstr.) in Seebach ist aus dem Hochhausgebiet zu entlassen.
Begründung	Es besteht ein Widerspruch mit den Erläuterungen zu den Richtlinien: «...nicht geeignet für Hochhausstandorte sind mittlere bis steile Hanglagen und exponierte Lagen auf Hügelkuppen...» Der 2021 beschlossene Richtplan führt den Kosakenhügel als Verdichtungsgebiet. Würde er nun auch noch Hochhausgebiet, würde dies den bereits sehr grossen Neubaudruck weiter verstärken. Wegen seiner Gehdistanz zum Bahnhof Oerlikon wäre das Quartier bald nicht mehr zu erkennen. Bewohner und Grundeigentümer sind damit unverhältnismässig betroffen.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Aufgrund der kleinteiligen Parzellen- und Gebäudestruktur, der Topografie sowie der Erhaltungsziele des ISOS wird das Gebiet mehrheitlich aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen. Im Hochhausgebiet verbleibt ein Teilgebiet östlich der Friesstrasse, welches sich in der Wohnzone W5 befindet, eine höhere Dichte und eine grössere Heterogenität aufweist. Ebenfalls im Hochhausgebiet enthalten bleibt die erste Bautiefe entlang der Schaffhauserstrasse. Eine Stärkung der Achse auch mit höheren Gebäuden soll hier möglich sein. Der Streifen befindet sich in der Wohnzone W5 sowie innerhalb eines Gebietes mit erhöhter Ausnützung.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Ich wünsche, dass rund um das Blüemliquartier in 8048 Zürich und um andere «geschützte» Quartiere ein 50 m breiter Streifen aus der Zone «Hochhausgebiet I bis 40 m» gestrichen und als W2/W3-Zone deklariert wird.
Begründung	Es kann nicht sein, dass gleich neben einem erhaltungswürdigen Quartier 40 m-Türme in die Höhe ragen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p> <p>Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.</p> <p>Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.</p>



Es wird im Weiteren darauf hingewiesen, dass der Ergänzungsplan Hochhäuser nicht die Grundzonierung der BZO ändert oder ersetzt. Liegt ein Hochhausgebiet beispielsweise über einer Wohnzone W4, so gelten auch im Fall des Baus eines Hochhauses die Nutzungs- und Ausnützungsvorschriften der W4.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Beibehaltung der BZO W4 1,2 75 / keine Aenderung der BZO in Hochhausstandorte 40 m
Begründung	<p>Gemäss Richtlinien sind Hanglagen und Hügelkuppen nicht geeignet für Hochhausstandorte. 40 m Hochhäuser sind auf dem Kosakenhügel unvorstellbar. Wir möchten weiterhin eine vernünftige Baustruktur in diesem Gebiet. Der Bachtelweg mit seinem Rondell bietet die optimale Voraussetzung für eine gelebte Nachbarschaft. Die Kinder treffen sich zum Spielen und Alt und Jung kommen zu Apéros und Grillplausch auf den Platz. Diese Begegnungszone möchten wir beibehalten und nicht dem Neubaudruck unterwerfen. Sonst folgt dann eine breite Strasse mit Bus und Strassenbahn.</p>
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Aufgrund der kleinteiligen Parzellen- und Gebäudestruktur, der Topografie sowie der Erhaltungsziele des ISOS wird das Gebiet mehrheitlich aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen. Im Hochhausgebiet verbleibt ein Teilgebiet östlich der Friesstrasse, welches sich in der Wohnzone W5 befindet, eine höhere Dichte und eine grössere Heterogenität aufweist. Ebenfalls im Hochhausgebiet enthalten bleibt die erste Bautiefe entlang der Schaffhauserstrasse. Eine Stärkung der Achse auch mit höheren Gebäuden soll hier möglich sein. Der Streifen befindet sich in der Wohnzone W5 sowie innerhalb eines Gebietes mit erhöhter Ausnützung.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	1. In der Vorlage ist auf Einschränkungen räumlicher und inhaltlicher Art für Sondernutzungsplanungen (Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplan) im Allgemeinen und auf die Bezeichnungen Hochhausgebiet IIa: bis 80 m mit Gestaltungsplan» und «Hochhausgebiet IIIa: über 80 m mit Gestaltungsplan» im Speziellen zu verzichten.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 13.02.2023
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Auf die Informationsinhalte «Hochhausgebiete IIa» und «Hochhausgebiete IIIa» im Ergänzungsplan Hochhausgebiet wird verzichtet. Das Hochhausgebiet IIIa (über 80 m mit Gestaltungsplan) bleibt im Sinne einer planerischen Absicht jedoch im Hochhausplan in den Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten enthalten. Damit wird ein Gebiet definiert, in dem Hochhäuser über 80 m städtebaulich grundsätzlich geeignet sind. Hochhäuser über 80 m wirken als Landmarks und haben eine Ausstrahlung auf die Gesamtstadt und darüber hinaus. Die Legitimation solcher Hochhäuser und die projektspezifischen Anforderungen sind besonders hoch. Hochhäuser über 80 m können daher nur mit einem Gestaltungsplan oder im Rahmen von Sonderbauvorschriften erstellt werden. Die planungsrechtliche Möglichkeit, auch ausserhalb dieses Gebiets mit einem Gestaltungsplan die Maximalhöhe des zugrunde liegenden Hochhausgebiets zu überschreiten bleibt davon unberührt.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	2. Eventualiter ist im Ergänzungsplan Hochhausgebiete das «Hochhausgebiet IIIa: über 80 m mit Gestaltungsplan» südlich über das Gleisfeld hinweg auf das «Hochhausgebiet III (bis 80 m)» auszuweiten, welches sich innerhalb einer fussläufigen Distanz vom Bahnhof Zürich-Altstetten befindet (vgl. Abb. 1).
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 13.02.2023
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Mögliche und geeignete Standorte für Hochhäuser über 80 m befinden sich nördlich des Gleisfelds in Zürich West. Die dortige Baustruktur ist grossmassstäblich und heterogen, es existieren bereits Hochhäuser über 80 m und die möglichen Dichten gemäss BZO und Richtplan SLÖBA sind sehr hoch.</p> <p>Südlich des Gleisfelds sollen Hochhäuser auf maximal 80 m beschränkt werden. Der städtebauliche Kontext unterscheidet sich hier deutlich vom demjenigen nördlich des Gleisfelds. Die Baustruktur südlich der Hohlstrasse ist kleinteiliger, weniger dicht und weist einen hohen Wohnanteil auf. Durch die Höhenbegrenzung auf 80 m soll der Massstabssprung zu den angrenzenden Quartieren limitiert werden.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Ich stelle den Antrag, die gesamte Einzonung des Quartiers Hirzenbach zu überdenken.
Begründung	Das Quartier Hirzenbach ist arm an Infrastruktur. Es gibt sehr wenige Geschäfte und Restaurants, praktisch keine Arbeitsplätze, keine Spitäler oder weiterführende Schulen. Warum also verdichten, wo nichts gegeben ist?
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Zuordnung eines Gebiets in ein Hochhausgebiet führt nicht zur Verdichtung eines gesamten Quartiers. Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) darf die Ausnützung eines Hochhauses nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Bebauung sein. Zudem darf ein Hochhaus auch innerhalb eines Hochhausgebiets nur dann erstellt werden, wenn ein ortsbaulicher Gewinn nachgewiesen wird und die übrigen Vorschriften für Hochhäuser erfüllt werden.</p> <p>Schwamendingen besteht aus unterschiedlichen Siedlungsstrukturen verschiedener Epochen. Ab Ende der 1950er Jahre entstanden im Saatlenquartier, in Schwamendingen Mitte und insbesondere in Hirzenbach Wohnhochhäuser, welche heute ebenso wie die flacheren Zeilenbauten den Charakter der Gartenstadt Schwamendingen prägen.</p> <p>Aufgrund der Hanglage, des kleinteiligen sensiblen Umfelds sowie des ISOS wird das Hochhausgebiet im Bereich der Dübendorfstrasse reduziert (z.B. westlich der Schule Stettbach sowie östlich und westlich der Probsteistrasse). Die übrigen Gebiete in Schwamendingen bleiben jedoch im Hochhausgebiet enthalten.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Das Quartier Hirzenbach nicht zu einer Hochhausbauzone ernennen
Begründung	<p>Schwamendingen ist eine Gartenstadt, zu diesem schönen ‚Titel‘ passt eine Hochhausbauzone meines Erachtens nicht. Wir wohnen selber an der Altwiesenstrasse 34. Ersatzbeubauten wie unsere eine ist, auf dem Gelände von ehemals idyllischen Reiheneinfamiliengenossenschaftshäusern, sind eine genug markante Änderung des bestehenden Quartiers. Mir vorzustellen, dass bald Häuser mit Höhe von 40 meter dort stehen sollen, fällt mir sehr schwer und passt meines Erachtens nicht ins städtische Bild von Schwamendingen. Ein gutes Beispiel ist Dübendorf/Stettbach, dieser Charakter deren Häuserbauten passt absolut nicht zu einer Gartenstadt und schon gar nicht zu Schwamendingen!</p>
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Aufgrund der Hanglage, des kleinteiligen sensiblen Umfelds sowie des ISOS wird das Hochhausgebiet im Bereich der Dübendorfstrasse reduziert (z.B. westlich der Schule Stettbach sowie östlich und westlich der Probsteistrasse). Die übrigen Gebiete in Schwamendingen bleiben jedoch im Hochhausgebiet enthalten. Ein Hochhaus darf aber auch innerhalb eines Hochhausgebiets nur dann erstellt werden, wenn ein ortsbaulicher Gewinn nachgewiesen wird und die übrigen Vorschriften für Hochhäuser erfüllt werden.</p> <p>Schwamendingen besteht aus unterschiedlichen Siedlungsstrukturen verschiedener Epochen. Ab Ende der 1950er Jahre entstanden im Saatlenquartier, in Schwamendingen Mitte und insbesondere in Hirzenbach Wohnhochhäuser, welche heute ebenso wie die flacheren Zeilenbauten den Charakter der Gartenstadt Schwamendingen prägen.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Gegen das Hochhausgebiet in Schwamendingen Hirzenbach usw
Begründung	Es wird uns sehr unwohl beim Gedanke an so viele Hochhäuser in unserem Quartier. Schwamendingen hat sonst schon überall hohe Ersatzbauten und ist total verdichtet. Hier braucht es auf keinen Fall no eine Hochhauszone!!!
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Zuordnung eines Gebiets in ein Hochhausgebiet führt nicht zur Verdichtung eines gesamten Quartiers. Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) darf die Ausnützung eines Hochhauses nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Bebauung sein. Zudem darf ein Hochhaus auch innerhalb eines Hochhausgebiets nur dann erstellt werden, wenn ein ortsbaulicher Gewinn nachgewiesen wird und die übrigen Vorschriften für Hochhäuser erfüllt werden.</p> <p>Schwamendingen besteht aus unterschiedlichen Siedlungsstrukturen verschiedener Epochen. Ab Ende der 1950er Jahre entstanden im Saatlenquartier, in Schwamendingen Mitte und insbesondere in Hirzenbach Wohnhochhäuser, welche heute ebenso wie die flacheren Zeilenbauten den Charakter der Gartenstadt Schwamendingen prägen.</p> <p>Aufgrund der Hanglage, des kleinteiligen sensiblen Umfelds sowie des ISOS wird das Hochhausgebiet im Bereich der Dübendorfstrasse reduziert (z.B. westlich der Schule Stettbach sowie östlich und westlich der Probsteistrasse). Die übrigen Gebiete in Schwamendingen bleiben jedoch im Hochhausgebiet enthalten.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Zwischen einem neugebauten Hochhaus (mehr Stockwerke wie bisher) und den Grundstücken des Blüemliquartiers (Schneeglöckliweg, Campanellaweg, Cyklamenweg, Gladiolenweg) soll ein Mindestabstand von 50 m vorgeschrieben und eingehalten werden.
Begründung	Das obengenannte Quartier ist eher kleinräumig und schon heute durch dichte und hohe Bebauung an seinem Rand beeinträchtigt. Die neuen hohen Häuser werfen lange und breite Schatten, durch noch höhere Häuser wird dies noch verstärkt.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p> <p>Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung, nach der ein Hochhaus angrenzende Wohnbauten nicht länger als drei Stunden beschatten darf.</p> <p>Mit diesen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Die Hochhauszone I die über eine bis zwei Bautiefen entlang der Wehntalerstrasse hinausgehen und ausserhalb der beiden Zentren in Zürich Affoltern liegen, wird abgelehnt.
Begründung	Die Gebiete in Zürich Affoltern nicht entlang der Wehntalerstrasses sind heute typische Familien-wohngebiete und sollen auch in Zukunft primär als solche weiterentwickelt werden. Häuser über 30 m sind schlecht geeignet als Wohnhochhäuser für Familien: der Bodenbezug der Wohnung fehlt, Hochhäuser sind – ohne aufwändige Massnahmen – anonym und leiden oft unter sozialen Herausforderungen. Entsprechende Beispiele sind in Zürich Affoltern bereits vorhanden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Festlegung der Hochhausgebiete in Affoltern basiert auf den Entwicklungszielen des Richtplans sowie des Charakters bestehender Siedlungsstrukturen. Gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen umfassen die Hochhausgebiete Quartiere mit mittleren bis hohen Dichten, Gebiete mit angestrebter Verdichtung über die BZO 2016 hinaus sowie Gebiete, in denen eine Transformation der Stadtstruktur angestrebt wird. Dies Gebiete beschränken sich nicht auf die ersten Bautiefen entlang der Wehntalerstrasse sondern gehen darüber hinaus. Zudem ist das typologisch vielfältige neuere Entwicklungsgebiet nördlich der Bahnlinien im Hochhausgebiet enthalten sowie Gebiete, in denen es bereits bestehende Hochhäuser gibt.</p> <p>Für die in der Begründung aufgestellten Behauptungen gibt es keine belastbaren Erkenntnisse und Grundlagen. Einzelne Wohnhochhäuser stehen nicht im Widerspruch zu Wohnquartieren für Familien. Der unmittelbare Bodenbezug einer Wohnung reduziert sich bereits ab dem 5. Obergeschoss (ca.12 bis 15 Meter). Die Hochhausrichtlinien und die Vorschriften in der Bauordnung umfassen Vorgaben und Massnahmen für den Bau von Hochhäusern, um die sozialräumlichen Qualitäten - beispielweise ein ausreichendes Angebot von Gemeinschaftsräumen - zu sichern. Darüber hinaus werden weitere sozialräumlichen Massnahmen in einem ergänzenden Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» aufgeführt und erläutert.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Die Hochhauszone I im Gebiet Lerchenberg wird abgelehnt. Das Gebiet soll aus der Hochhauszone ausgeschlossen werden.
Begründung	Wie bereits in den Hochhausrichtlinien 2001 korrekterweise festgestellt, sind topographisch empfindliche und bevorzugte Wohngebiete von Hochhauszonen auszuschliessen. Das Gebiet Lerchenberg ist als solches Gebiet einzustufen. Zudem ist es ein bevorzugtes Familienwohngebiet, in dem Hochhäuser generell als ungeeignet eingeschätzt werden (siehe Abschnitt 2.2).
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Das Quartier Lerchenberg kann der Typologie einer Grosswohnsiedlung zugeordnet werden. Das Gebiet verfügt gemäss BZO 2016 über grosse Ausnutzungsreserven. Die Strukturen der Grosswohnsiedlungen eignen sich für Aufstockungen oder punktuelle Ergänzungen mit Neubauten, um die bestehenden Ausnutzungsreserven zu realisieren und gleichzeitig die bestehenden Siedlungsstrukturen zu erhalten. Die Option zur punktuellen Überschreitung der Gebäudehöhe von 25 m fördert eine solche Entwicklung. Betreffend die Behauptung, dass Hochhäuser in Familienwohngebieten generell ungeeignet sind, gibt es keine belastbaren Erkenntnisse und Grundlagen. Einzelne Wohnhochhäuser stehen nicht im Widerspruch zu Wohnquartieren für Familien. Der unmittelbare Bodenbezug einer Wohnung reduziert sich bereits ab dem 5. Obergeschoss (ca.12 bis 15 Meter). Die Hochhausrichtlinien und die Vorschriften in der Bauordnung umfassen Vorgaben und Massnahmen für den Bau von Hochhäusern, um die sozialräumlichen Qualitäten - beispielweise ein ausreichendes Angebot von Gemeinschaftsräumen - zu sichern. Darüber hinaus werden weitere sozialräumlichen Massnahmen in einem ergänzenden Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» aufgeführt und erläutert.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Die Hochhauszone I beim ETH Campus Höggerberg wird abgelehnt. Das Gebiet soll aus der Hochhauszone ausgeschlossen werden.
Begründung	<p>Der ETH Campus ist ein Siedlungsgebiet umgeben von Grünräum an einer topographisch empfindlichen Lage im Sattel zwischen Käferberg und Höggerberg. An solchen Orten stellen Hochhäuser einen überproportional grossen Eingriff in die Landschaft dar. Der bewilligte Sondernutzungsplan ETH Campus Höggerberg widerspricht mit den vorgesehenen Hochpunkten klar den bestehenden Hochhausrichtlinien – vergangene Fehler sollen mit den neuen Hochhausrichtlinien nicht gutgeheissen werden. Die ETH hat durch den Bau von Wohnhäusern selbstverschuldet den wertvollen Raum für Forschung und Lehre am Campus Höggerberg beschränkt. Eine Verdichtung am Campus Höggerberg kann auch ohne Hochpunkte erfolgen.</p>
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Das Gebiet der ETH Campus Höggerberg wird nicht als Hochhausgebiet in den Ergänzungsplan Hochhäuser aufgenommen. Bei der Entwicklung des ETH Campus Höggerberg handelt es sich um eine kantonale Gebietsplanung. Für das Gebiet bestehen rechtskräftige Sonderbauvorschriften, welche auch die maximal zulässigen Gebäudehöhen regeln.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Die beiden Zentren in Zürich Affoltern (zwischen Zehntenhausplatz und Bahnhof Affoltern sowie Neuaffoltern) sollen dem Hochhausgebiet II zugeordnet werden.
Begründung	Mit der neuen Tramlinie wird Zürich Affoltern eine Urbanisierung erfahren. Dieser Entwicklung wird korrekterweise mit der Hochhauszone I entlang der Wehntalerstrasse Rechnung getragen. Bei den beiden Zentren ist eine städtebauliche Akzentuierung angebracht. Die Verdichtung in den Zentren erhöht zudem das Nachfragepotenzial für Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und trägt somit zu einer besseren Quartiersversorgung bei.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	In einem breiten Dialogverfahren wurde gemeinsam mit Bewohner*innen des Quartiers und der Beteiligung von Grundeigentümer*innen ein umfassendes Leitbild für das Zentrum Affolterns erarbeitet. In diesem sind mögliche Hochpunkte verortet und in einem volumetrischen Modell illustriert. Auf Grundlage dieses Leitbilds haben die beiden Grundeigentümerinnen MPK und Post Immobilien einen konkreten Projektvorschlag erarbeitet als Grundlage für einen privaten Gestaltungsplan. Das Projekt sieht ein Hochhaus von ca. 40 m Höhe vor. Das Baukollegium der Stadt Zürich hat den Standort und die Höhe (ca. 40 m) dieses Hochhauses bestätigt. Mit einem Hochhaus von ca. 40 m entsteht ortbaulich ein Gewinn. Die Zuordnung des Zentrums Affoltern in das Hochhausgebiet I (bis 40 m) ist richtig und bleibt bestehen.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Es soll ein 50 m breiter Streifen um das Blüemliquartier und andere schützenswerte Gebiete aus der 40 m-Hochhauszone herausgelöst und der W2/W3/W4-Zone zugeteilt werden.
Begründung	Graduelle Übergänge mindern die Benachteiligung der Bewohner/Besitzer am Rande einer Kernzone (Blüemliquartier) besser als ein «scharfer» Wechsel an den Grenzen zur Hochhauszone.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p> <p>Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.</p> <p>Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.</p>



Es wird im Weiteren darauf hingewiesen, dass der Ergänzungsplan Hochhäuser nicht die Grundzonierung der BZO ändert oder ersetzt. Liegt ein Hochhausgebiet beispielsweise über einer Wohnzone W4, so gelten auch im Fall des Baus eines Hochhauses die Nutzungs- und Ausnutzungsvorschriften der W4.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Das Blüemliquartier in Altstetten liegt mitten in der 40 m-Zone. Ich verlange, dass rund um «geschützte» Quartiere ein 50 m breiter Streifen aus der 40 m-Zone gelöst wird. Rund um die kleinen Häuschen sollen keine Hochhäuser gebaut werden dürfen.
Begründung	Es kann nicht sein, dass unmittelbar neben unseren maximal drei Etagen hohen, denkmalgeschützten Häuschen 40 m hohe Türme in den Himmel ragen. Wir haben bereits mit der Titan und dem H1-Hotel Bauten bekommen, welche unser Quartier verschandeln, die Sonneneinstrahlung beeinflussen und unsere Häuser lächerlich wirken lassen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p> <p>Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen. Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Ich beantrage deshalb das rotmarkierte Gebiet wieder der ursprünglichen Haushöhe (W4) zuzuweisen.
Begründung	Diese Hochhausrichtlinie macht keinen Sinn, zumal die Östlich angrenzenden Flächen nur bis (W4) bebaut werden können. Ich beantrage deshalb das rotmarkierte Gebiet wieder der ursprünglichen Haushöhe (W4) zuzuweisen. Durch diese Hochhausgebiete nimmt der Druck auf die bestehenden Typische alte seebacher Struktur zu, Die Zufahrt zu den Gebäuden mit hoher Bewohneranzahl kann durch die jetzige Erschließung nicht gewährleistet werden Rekurse bezüglich Erschliessung sind somit vorprogrammiert, und Bauvorhaben können nicht umgesetzt werden Die Himmeri Brücke kann nicht als Zufahrt benutzt werden (siehe Stadtratsentscheid)
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>In Seebach werden die Gebiete zwischen Grubenackerstrasse und Gleisfeld sowie ein Bereich zwischen Gleisfeld und Schaffhauserstrasse als Hochhausgebiete ausgeschlossen. Die übrigen Gebiete in Seebach bleiben im Hochhausgebiet enthalten. Sie entsprechen den im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision sowie in den Hochhausrichtlinien beschriebenen Kriterien für die Abgrenzung der Hochhausgebiete. Hierzu gehört auch das in der Einwendung genannte Gebiet südlich der Bahnlinie. Dieses befindet sich in der Wohnzone W5 und liegt gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen in einem Gebiet mit sehr hoher Dichte und einer angestrebten Verdichtung über die BZO 2016 hinaus sowie in einem Gebiet, in dem eine Transformation der Stadtstruktur angestrebt wird.</p> <p>Da gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz die Ausnützung bei einem Hochhaus nicht grösser sein darf als bei einer gewöhnlichen Überbauung, entsteht allein durch die Festlegung eines Hochhausgebiets noch kein höherer Druck auf bestehende Strukturen.</p> <p>Unabhängig von der Gebäudetypologie ist bei jedem Neubauprojekt die Erschliessung zu gewährleisten.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Erweiterung der Hochhausgebiete entlang der Verdichtungsachsen bis in die Quartiererhaltungszonen (Gebietsüberlagerungen)
Begründung	<p>Mit der Konzentration der Hochhausgebiete auf die Wohnzonen W4-W6 wird dem Anspruch der Verdichtung nach innen nicht ausreichend Rechnung getragen, sondern der Fokus auf Ausfallsachsen und überregionale Verbindungskorridore gelegt. Die Stadt wächst so langfristig in die Breite, anstatt ihre Zentren zu stärken. Eine innere Verdichtung, dort wo sie Sinn ergibt und grösstenteils die Anforderungen an Hochhäuser erfüllt wären, kann nicht stattfinden. Nachweislich ist das Verdichtungspotenzial in der Kernstadt bei Weitem nicht ausgeschöpft. Mit der starken Flächenreduktion der neuen Hochhausgebiete, insbesondere des Hochhausgebiets I (vormals III), wird das städtebauliche, gesellschaftliche und wirtschaftliche Potenzial einschränkt, was unter Berücksichtigung der Verdichtungsziele und Wachstumsprognosen nicht zielführend erscheint. Ein Wachstum wo die Nachfrage am grössten ist, wird verunmöglicht. Der neu flächendeckende Ausschluss von Quartiererhaltungszonen als geeignete Standorte für Hochhäuser führt zwangsläufig zu einer invertierten Stadtsilhouette und zu unsanften Übergangsbereichen, zumal die Gebäudehöhen in diesen Bereichen (mehrheitlich Q4/Q5: vgl. Badenerstrasse von Kalkbreite bis Letzigrund) bereits heute nicht hoch sind. Zwar ist es erstrebenswert, die gewachsenen und historisch wertvollen Stadtstrukturen zu erhalten. Sie jedoch mutlos und generell zu konservieren, ist eine rückwärtsgerichtete Pauschal-Strategie, die künftig keine städtebaulichen Problemstellungen zu lösen vermag. Eine vollständige Ausklammerung der Kernstadtbereiche aus den Hochhausgebieten erscheint weder zeitgemäss noch förderlich, um die Wachstumsprognosen des kommunalen Richtplans abzufedern. Vielmehr sollte die Chance genutzt werden, dass historische und neue Strukturen sich gegenseitig bereichern und die gesamte Stadt in einer neuen Dichte zu denken. Zielführend wären hierzu die Überlagerungen von Quartiererhaltungszonen und Hochhausgebieten entlang den wichtigen Strassenachsen, Kreuzungen und Plätzen, wie z.B. der Badenerstrasse zwischen Albisriederplatz und Kalkbreite oder der Limmatstrasse zwischen Escher-Wyss-Platz und Limmatplatz oder gar Sihlquai.</p>



In diesen Bereichen bestehen bereits heute Hochhäuser und die Stadtstrukturen sind nicht überall homogen gewachsen (Limmatplatz, Lochergut). Mit der Möglichkeit den Bestand in diesen Zonen, punktuell und unter Vorbehalt der neuen, hohen gestalterischen, stadtklimatischen, ökologischen und nutzungsspezifischen Anforderung, mit neuen Hochhäusern zu erweitern, könnten die gewünschten Cluster gebildet und bestehende Strukturen dort gestärkt werden, wo die Voraussetzungen, den Qualitätsanforderungen zu entsprechen, bereits ideal sind. In diesem Sinn beantragt die Verfasserschaft daher die Erweiterung der Hochhausgebiete entlang der Verdichtungsachsen bis in die Quartiererhaltungszonen, im Speziellen entlang der Badenerstrasse vom Albisriederplatz bis Kalkbreite.

Entscheid nicht berücksichtigt

Stellungnahme Die Gebiete, auf die sich der Antrag bezieht, befinden sich in der Quartiererhaltungszone QI. Hochhäuser widersprechen dem Gebietscharakter der QI. Zudem sind diese Gebiete mehrheitlich im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit den Erhaltungszielen B (Strukturerhalt) oder A (Substanzerhalt) enthalten. Hochhäuser widersprechen in diesen Gebieten den Erhaltungszielen des ISOS. Die Gebiete weisen bereits heute eine sehr hohe Dichte auf. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz die Ausnützung bei einem Hochhaus nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein darf. In speziell begründeten Ausnahmefällen oder an besonderen städtebaulichen Situationen bietet das PBG die Möglichkeit, von der Grundordnung mittels Sondernutzungsplanung (§ 79, § 82) abzuweichen, sofern die Vorgaben der Richtplanung berücksichtigt werden.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Einen abstand von mindestens 20 Meter
Begründung	Bei einem Bauabstand von 3 Meter (jetzt), werden die kleinen Häuser praktisch erdrückt. Die Häuser im Blüemliquartier sind geschützt und haben daher strenge Bauauflagen betr. Höhe und Breite. Somit sind diese Häuser sowiso benachteiligt.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p> <p>Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung, nach der ein Hochhaus angrenzende Wohnbauten nicht länger als drei Stunden beschatten darf.</p> <p>Mit diesen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Das Hochhausgebiet I bis 40 Meter entlang der Dübendorstrasse, soll dergestalt angepasst werden, dass dieses weiterhin nur im Tal zu liegen kommt und keine Hanglage miteinbezogen wird. Die Hochhauszone soll in der Höhe der Altwiesenstrasse (eine Parallelstrasse zur Dübendorfstrasse) enden.
Begründung	Gemäss Erläuterungsbericht sollen „Kleinteilig strukturierte Gebiete mit geringer baulichen Dichte als Hochhausgebiete ausgeschlossen werden. Gemäss kommunalem Richtplan sind dies Gebiete, welche der Dichtekategorie «geringe Dichte» zugeordnet sind. Gemäss BZO sind dies die Wohnzonen W2, W2bl, W2bII, W3 und W4b.» Bei der Festlegung von Hochhausrichtlinien sollen direkt anliegenden Grundstücke miteinbezogen werden, es kann nicht sein, dass aufgrund einer vor wenigen Jahren geschehenen Umzonung an der Dübendorfstrasse von W3 auf W4 Zone gleich unterhalb von einer tiefen Nutzungsdichte (z.B. W2bII) die Zone für Hochhäuser nun bis hinauf in Hanglage unter- und oberhalb der Dübendorfstrasse hinaus ausgeweitet wird. Dass eine anliegende Zone mit geringer Dichte oberhalb und südlich liegt, darf dabei keine Rolle spielen. Es handelt sich um ein zu massiver Massstabsprung und betrifft direkt anliegende sensible Gebiete an Hanglage. Leider wurde hier bereits bei der Umzonung auf W4 und der erhöhten Ausnutzung entlang der Dübendorfstrasse einen grossen Fehler gemacht. Der Anhang im Erläuterungsbericht ist entsprechend zu korrigieren: Hochhäuser haben grosse Auswirkungen auf das Gebiet wegen der Hanglage.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Das Gebiet südlich der Altwiesenstrasse bis zur Dübendorfstrasse ist mehrheitlich flach. Die Hanglagen beginnen erst südlich der Dübendorfstrasse. Aufgrund der Hanglage sowie des kleinteiligen sensiblen Umfelds wird das Hochhausgebiet südlich der Dübendorfstrasse reduziert (westlich der Schule Stettbach sowie östlich und westlich der Probsteistrasse). Das Gebiet zwischen Altwiesen- und Dübendorfstrasse bleibt jedoch mehrheitlich im Hochhausgebiet I (bis 40 m) enthalten. Es ist geprägt von einer heterogenen Baustruktur aus unterschiedlichen Epochen und mit unterschiedlichen Bauvolumen.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Die Überbauungen Probstei Ost und West sind aus dem Ergänzungsplan der Hochhausgebiete zu entfernen.
Begründung	Die Verdichtung des Wohnraumes durch Erweiterung der erlaubten Bauhöhe von Hochhäusern in den bisherigen moderaten Bauhöhen in Schwamendingen wird das urbane Stadtbild akzentuieren. Der grüne Raum wird durch die höheren Gebäude optisch schrumpfen und den Charakter der Gartenstadt nachhaltig zum Nachteil verändern. Im konkreten Projekt würde der mögliche Ausbau von 7 Vollgeschossen plus Dachgeschoss mit einer erlaubten Gebäudehöhe von 25 m insbesondere durch die "Riegelkonstruktion" der beiden Hauptgebäude der Dübendorfstrasse den Charakter einer Strassenschlucht verleihen. Die umliegenden bestehenden Häuser des Sunnige Hof sowie der Eigenheime des Eichacker und der Probsteistrasse würden ab dieser gigantischen Gebäudehöhe optisch erdrückt.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Das Gebiet südlich der Dübendorfstrasse (östlich und westlich der Probsteistrasse) wird aufgrund der Hanglage sowie des kleinteiligen sensiblen Umfelds als Hochhausgebiet ausgeschlossen.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Es wird beantragt rund um die Kernzone Blüemliquartier einen Abstand von 50m zu der Hochhauszone zu wahren; d.h. die umliegenden Gebiete der Dennlerstrasse / Letzigraben und allenfalls Badenerstrasse der Zone W2/3/4 zuzordnen.
Begründung	Das Blüemliquartier ist als Kernzone besonderen Bestimmungen unterlegen und muss entsprechend geschützt werden. Das Quartier wird zu einer Art «Swiss-Miniatur» wenn rundum die 40 m Hochhäuser gebaut werden, womit letztlich der besondere (Mehr-)wert dieser Kernzone für die Stadt verloren geht.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p> <p>Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung, nach der ein Hochhaus angrenzende Wohnbauten nicht länger als drei Stunden beschatten darf.</p> <p>Mit diesen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Abgrenzung von Hochhausgebieten gegenüber Kernzonen
Begründung	<p>Um den einmaligen Charakter der Kernzone im Blüemliquartier der Stadt Zürich zu erhalten, ist ein angepasster Umgang mit der umgebenden Bebauung strikt notwendig. Der direkte Anschluss einer 40-Meter-Hochhauszone an die Kernzone ist kontraproduktiv und bringt den Charakter ein Ghettoisierung mit sich. Ein mindestens 50m breiter Streifen rund um das Blüemliquartier ist Grundbedingung für eine optisch gut eingebettete Bebauung einer schützenswerten Kernzone. Diese Zone kann für Bebauungen im Rahmen der Wohnzonen 2-4 berücksichtigt werden.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p> <p>Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung, nach der ein Hochhaus angrenzende Wohnbauten nicht länger als drei Stunden beschatten darf.</p> <p>Mit diesen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Das Blüemliquartier in Altstetten liegt mitten in der 40 m-Zone. Ich verlange, dass rund um «geschützte» Quartiere ein 50 m breiter Streifen aus der 40 m-Zone gelöst wird. Rund um die kleinen Häuschen sollen keine Hochhäuser gebaut werden dürfen.
Begründung	Es kann nicht sein, dass unmittelbar neben unseren maximal drei Etagen hohen, denkmalgeschützten Häuschen 40 m hohe Türme in den Himmel ragen. Wir haben bereits mit der Titan und dem H1-Hotel Bauten bekommen, welche unser Quartier verschandeln, die Sonneneinstrahlung beeinflussen und unsere Häuser lächerlich wirken lassen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p> <p>Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen. Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Mit der Ausdehnung des Hochhausplanes auf die Hanglage bis über die Dübendorfstrasse hinaus bin ich nicht einverstanden, Hochhäuser sollen im Quartier Hirzenbach nur im Talboden gebaut werden
Begründung	die Hanglage ist ein sensibles Gebiet, Hochhäuser passen nicht zu den bestehenden Siedlungen an der Hanglage
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Aufgrund der Hanglage sowie des kleinteiligen sensiblen Umfelds wird das Hochhausgebiet südlich der Dübendorfstrasse reduziert (westlich der Schule Stettbach sowie östlich und westlich der Probsteistrasse). Die übrigen Gebiete in Hirzenbach bleiben jedoch im Hochhausgebiet enthalten. Das Quartier Hirzenbach ist geprägt von unterschiedlichen Siedlungsstrukturen aus verschiedenen Epochen. Ab Ende der 1950er Jahre entstanden östlich der Luchswiesenstrasse zahlreiche Wohnhochhäuser. Hochhäuser prägen ebenso wie die flacheren Zeilenbauten den Siedlungscharakter Hirzenbachs.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Mit der Ausdehnung des Hochhausplanes auf die Hanglage bis über die Dübendorfstrasse hinaus bin ich nicht einverstanden, Hochhäuser sollen im Quartier Hirzenbach nur im Talboden gebaut werden
Begründung	die Hanglage ist ein sensibles Gebiet, Hochhäuser passen nicht zu den bestehenden Siedlungen an der Hanglage
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Aufgrund der Hanglage sowie des kleinteiligen sensiblen Umfelds wird das Hochhausgebiet südlich der Dübendorfstrasse reduziert (westlich der Schule Stettbach sowie östlich und westlich der Probsteistrasse). Die übrigen Gebiete in Hirzenbach bleiben jedoch im Hochhausgebiet enthalten. Das Quartier Hirzenbach ist geprägt von unterschiedlichen Siedlungsstrukturen aus verschiedenen Epochen. Ab Ende der 1950er Jahre entstanden östlich der Luchswiesenstrasse zahlreiche Wohnhochhäuser. Hochhäuser prägen ebenso wie die flacheren Zeilenbauten den Siedlungscharakter Hirzenbachs.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Gegen die Hochhausrichtlinien in Schwamendingen
Begründung	wir lieben schwamendingen als gartenstadt und möchten vom betton nicht zerdrückt werden. verminderte lebensqualität, weniger grün bedeutet mehr krankheiten, mehr verkehr, schlechtere luft. anonymes wohnen, weniger tiere, naerholungs gebiet wald überlastet.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Zuordnung eines Gebiets in ein Hochhausgebiet führt nicht zur Verdichtung eines gesamten Quartiers. Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) darf die Ausnützung eines Hochhauses nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Bebauung sein. Zudem darf ein Hochhaus auch innerhalb eines Hochhausgebiets nur dann erstellt werden, wenn ein ortsbaulicher Gewinn nachgewiesen wird und die übrigen Vorschriften für Hochhäuser erfüllt werden.</p> <p>Schwamendingen besteht aus unterschiedlichen Siedlungsstrukturen verschiedener Epochen. Ab Ende der 1950er Jahre entstanden im Saatlenquartier, in Schwamendingen Mitte und insbesondere in Hirzenbach Wohnhochhäuser, welche heute ebenso wie die flacheren Zeilenbauten den Charakter der Gartenstadt Schwamendingen prägen.</p> <p>Aufgrund der Hanglage, des kleinteiligen sensiblen Umfelds sowie des ISOS wird das Hochhausgebiet im Bereich der Dübendorfstrasse reduziert (z.B. westlich der Schule Stettbach sowie östlich und westlich der Probsteistrasse). Die übrigen Gebiete in Schwamendingen bleiben jedoch im Hochhausgebiet enthalten.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Gegen die Neuauflagen zur Aktualisierung der Hochhausrichtlinien Kreis 12.
Begründung	<p>Zürich Schwamendingen gilt als Gartenstadt und es sollte auch so bleiben. Die Lebensqualität würde drastisch sinken und die Verdichtung führt unausweichlich zu mehr Umweltschäden und zu Überlastungen im den Övs. Wir haben ausserdem auch jetzt schon ein PlatzProblem an den Schulen, dies würde noch schlimmer werden wenn wir unaufhörlich Bauen (vorallem in die Höhe). Zudem sind wir schon vom Fluglärm bestraft und würden mit mehr Betonblöcke sicherlich auch schlechtere Luft haben und weniger Natur (sauerstoff).</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Zuordnung eines Gebiets in ein Hochhausgebiet führt nicht zur Verdichtung eines gesamten Quartiers. Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) darf die Ausnützung eines Hochhauses nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Bebauung sein. Zudem darf ein Hochhaus auch innerhalb eines Hochhausgebiets nur dann erstellt werden, wenn ein ortsbaulicher Gewinn nachgewiesen wird und die übrigen Vorschriften für Hochhäuser erfüllt werden.</p> <p>Schwamendingen besteht aus unterschiedlichen Siedlungsstrukturen verschiedener Epochen. Ab Ende der 1950er Jahre entstanden im Saatlenquartier, in Schwamendingen Mitte und insbesondere in Hirzenbach Wohnhochhäuser, welche heute ebenso wie die flacheren Zeilenbauten den Charakter der Gartenstadt Schwamendingen prägen.</p> <p>Aufgrund der Hanglage, des kleinteiligen sensiblen Umfelds sowie des ISOS wird das Hochhausgebiet im Bereich der Dübendorfstrasse reduziert (z.B. westlich der Schule Stettbach sowie östlich und westlich der Probsteistrasse). Die übrigen Gebiete in Schwamendingen bleiben jedoch im Hochhausgebiet enthalten.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Es sei die Zone mit den Grundstücken Letzigraben 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 sowie Schneeglöggliweg 3 in der Klasse W4 zu belassen und nicht dem Hochhausgebiet I zuzuweisen.
Begründung	<p>Das Blüemliquartier hat den Charakter eines begrünten Reihenhausquartiers und ist der Kernzone zugeteilt. Es ist in der Hochhausrichtlinie nicht den Hochhausgebieten in Altstetten/Albisrieden zugewiesen, soll aber von diesem eingerahmt werden. Das Blüemliquartier droht damit, zum «bewohnten Innenhof» zu werden. Badenerstrassenseitig ist die Verdichtung aus meiner Sicht verständlich und auch bereits vorangeschritten. Die zur Beibelassung in der gegenwärtigen Zone beantragten Grundstücke am unteren Letzigraben haben jedoch sowohl aufgrund ihrer Lage sowie aufgrund ihres Charakters einen starken Bezug zum Kernzonengebiet. Entsprechend beginnt auch die Begegnungszone 20 bereits unmittelbar nach Einbiegung in die Edelweisstrasse (vom Letzigraben her kommend) und nicht erst am Schneeglöggliweg. Es wäre deshalb falsch, dieses Gebiet, welches faktisch Teil des Kernzonen-Quartiers ist, einem Hochhausgebiet zuzuweisen.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Grundstücke Letzigraben 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 sowie Schneeglöggliweg 3 befinden sich in der Wohnzone W4. Die Zuteilung in ein Hochhausgebiet ändert nichts an der zugrunde liegenden Zonierung gemäss BZO. Die Art der Nutzung sowie die zulässige Ausnützung wird auch im Falle eines Hochhauses durch die zugrunde liegende Zone definiert. Das Gebiet mit den genannten Grundstücken hat einen klar anderen Charakter als die angrenzende Kernzone des Blüemliquartiers. Die Abgrenzung der Kernzone stimmt mit der Gebietseinteilung gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) überein.</p> <p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen.</p>



Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).

Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.

Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Errichtung einer 50m breiten Zone um das Blüemliquartier und andere schützenswerte Gebiete in welcher die 40 m durch W2/W3/W4-Zonen ersetzt wird.
Begründung	Mit dieser neuen Änderung zu den Hochhausgebieten befürchte ich, dass das derzeitige Quartierbild zerstört wird. Durch diesem Antrag würde es wenigstens eine Pufferzone geben, welche wenigstens den Übergang zwischen den verschiedenen Gebieten etwas angenehmer gestalten würde.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p> <p>Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.</p> <p>Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.</p>



Es wird im Weiteren darauf hingewiesen, dass der Ergänzungsplan Hochhäuser nicht die Grundzonierung der BZO ändert oder ersetzt. Liegt ein Hochhausgebiet beispielsweise über einer Wohnzone W4, so gelten auch im Fall des Baus eines Hochhauses die Nutzungs- und Ausnützungsvorschriften der W4.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	6. Erholungszonen und Freiräume, insbesondere entlang der Ufer von Limmat und See, sind von HH grundsätzlich und grossräumig frei zu halten. Dies gilt vor allem für die Problematik des Schattenwurfs und der Übernutzung.
Begründung	zu 6: Die öffentliche Zugänglichkeit der Dachgeschosse von HH mit über 60 Metern Höhe ersetzt niemals eine Baumallee, einen Park oder eine Uferpromenade. Diese Erholungsräume sind konsequent und grossflächig zu schonen, nicht zuletzt auch für Fauna und Flora.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Der aktualisierte Ergänzungsplan Hochhäuser enthält kein Hochhausgebiet am See und nördlich der Limmat. Südlich der Limmat erstreckt sich das Hochhausgebiet zwischen Viadukt und Hardturm sowie im Bereich westlich der Europabrücke. Angrenzend an die Limmat sind Hochhäuser bis maximal 60 m möglich, in den bereits dicht bebauten Teilen Zürich-Wests südlich der Hardstrasse und dem Sihlquai sind Hochhäuser bis 80 m möglich. Der Vergleich des Hochhausgebiets von 2001 mit dem aktualisierten Hochhausgebiet zeigt eine deutliche Reduktion im Uferbereich und dem weiteren Umfeld der Limmat.</p> <p>Der Ausschluss der Typologie des Hochhauses durch Aussparungen im Ergänzungsplan Hochhäuser führt nicht zu einem besseren Schutz der übergeordneten Freiräume und der Gewässerräume. Die Uferbereiche von Gewässern sind bereits durch verschiedene Instrumente und Gesetze hinreichend geschützt (z.B. nationales Gewässerschutzgesetz). Die Bau- und Zonenordnung (BZO) sichert mit der Festlegung von Erholungs- und Freihaltezonen die bestehenden Natur- und Erholungsräume im gesamten Stadtgebiet sowie auch entlang der Gewässer. In diesen Zonen sind keine Bauten und somit auch keine Hochhäuser möglich.</p> <p>Mit den aktualisierten Hochhausrichtlinien und der Anpassung der BZO werden neue verbindliche qualitative Vorschriften für Hochhäuser eingeführt. Diese Vorschriften umfassen neben städtebaulichen und architektonischen Vorgaben auch umweltbezogene Vorschriften. So müssen die Freiräume von Hochhäusern zur ökologischen Vernetzung beitragen, eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen, öffentlich zugänglich gestaltet und vielfältig begrünt sein sowie die Biodiversität fördern.</p>



Darüber hinaus ist die Durchlüftung sicherzustellen und ein Beitrag zur Hitzeminderung zu leisten. Da mit Hochhäusern nicht mehr Ausnützung als mit einer gewöhnlichen Überbauung realisiert werden kann, können ökologische Zielsetzungen in Bezug auf den Freiraum und das Stadtklima situativ sogar besser umgesetzt werden, da der Gebäud Fussabdruck bei einem Hochhaus kleiner ist und somit mehr Freiraum entstehen kann. Auch in Bezug auf den Schattenwurf ist ein Hochhaus nicht schlechter als eine gewöhnliche Überbauung. Lange, parallel zur Limmat stehende Gebäude (unterhalb der Hochhausgrenze) verschatten den gesamten angrenzenden Uferbereich, während höhere Gebäude mit kleinerem Fussabdruck einen kürzeren Uferabschnitt beschatten.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Ich bin nicht einverstanden, dass der Ergänzungsplan bis und mit Dübendorfstrasse geht.
Begründung	Das verhindert das Abfliessen von kühlerer Luft vom Zürichberg im Zusammenhang mit der Klimaerwärmung sehr stark. So wie die Häuser neu zwischen den Haltestellen Gattwies und Roswiesen gebaut werden finde ich es in Bezug auf Höhe und Platzierung der Häuser ideal.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für die Behauptung, die Festlegung des Hochhausgebietes bis zur Dübendorfstrasse verhindere das Abfliessen von kalter Luft vom Zürichberg, gibt es keine belastbaren Erkenntnisse, welche diesen Zusammenhang bestätigen. Je nach örtlicher Situation können Hochhäuser die Durchlüftung fördern. Sie haben bei gleicher Ausnützung einen kleineren Fussabdruck als beispielsweise ein flacheres, aber langes Zeilengebäude. Dadurch kann eine grössere Durchlässigkeit erreicht werden.</p> <p>Mit der Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich besteht eine wichtige Planungsgrundlage, um die Überwärmung im Stadtgebiet zu vermeiden und das bestehende Kaltluftsystem zu erhalten. Die Massnahmen zur Umsetzung dieser Ziele bedingen gebäudespezifische Lösungen. Aus der Fachplanung Hitzeminderung können keine Kriterien abgeleitet werden, die den systematischen Ausschluss von gewissen Gebieten für Hochhäuser begründen würden.</p> <p>Aufgrund der Hanglage, des kleinteiligen sensiblen Umfelds sowie des ISOS wird das Hochhausgebiet im Bereich der Dübendorfstrasse reduziert (z.B. westlich der Schule Stettbach sowie östlich und westlich der Probsteistrasse). Die übrigen Gebiete in Schwamendingen bleiben jedoch im Hochhausgebiet enthalten.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Der Kosakenhügel liegt als Anhöhe im Seebacher Stadtquartier, begrenzt von der S6-Gleiskurve, Fries- und Schaffhauserstrasse. Dieses Gebiet ist aus dem Hochhausgebiet zu entlassen.
Begründung	<p>1. Es besteht ein Widerspruch mit den Erläuterungen zu den Richtlinien: «...nicht geeignet für Hochhausstandorte sind mittlere bis steile Hanglage und exponierte Lagen auf Hügelkuppen...» 2. Der 2021 beschlossene Richtplan führt den Kosakenhügel bereits als Verdichtungsgebiet. Würde er nun auch noch Hochhausgebiet, verstärkt dies den aktuell erheblich grossen Neubaudruck weiter. Damit würde die Topografie des Hügels als identitätsstiftender Ort seine Wirkung und seinen besonderen Charakter verlieren. 3. Die S6-Gleiskurve beginnt nahe beim Bahnhof Oerlikon, wo Eisfeldstrasse, Bühlwiesen- und Federnstrasse zusammentreffen. Die Gleise werden an dieser Stelle 6-spurig geführt. Aufgrund der hohen Lärmbelastung wurden für direkte Anwohner vor Jahren Lärmschutzwände erstellt, die jedoch Hochbauten nicht schützen können. Wir sind als Anwohner selbst betroffen und haben Lärmschutzfenster eingebaut, um einen Teil der täglich über 600 Zugbewegungen lärmässig abzufangen, was aber bedeutet, dass insbesondere in der Nacht keine Fenster geöffnet werden können.</p>
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Aufgrund der kleinteiligen Parzellen- und Gebäudestruktur, der Topografie sowie der Erhaltungsziele des ISOS wird das Gebiet mehrheitlich aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen. Im Hochhausgebiet verbleibt ein Teilgebiet östlich der Friesstrasse, welches sich in der Wohnzone W5 befindet, eine höhere Dichte und eine grössere Heterogenität aufweist. Ebenfalls im Hochhausgebiet enthalten bleibt die erste Bautiefe entlang der Schaffhauserstrasse. Eine Stärkung der Achse auch mit höheren Gebäuden soll hier möglich sein. Der Streifen befindet sich in der Wohnzone W5 sowie innerhalb eines Gebietes mit erhöhter Ausnützung.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Das Gebiet des «Kosakenhügel» sollte abgrenzend von der Eisenbahn, der Schaffhauserstrasse und der Friesstrasse von den Hochhäusern ausgenommen sein. Im Süden könnte die Eisfeldstrasse eine Grenze bilden. Wir beantragen, besagtes Gebiet nicht als Hochhausgebiet zu definieren.
Begründung	Es handelt sich hier mit wenigen Ausnahmen um ein typisches Familienwohngebiet und dies sollte auch in Zukunft als solches weiterentwickelt werden. Häuser über 40 m sind schlecht geeignet als Wohnhochhäuser für Familien. Der Bodenbezug der Wohnung fehlt, Hochhäuser sind ohne aufwändige Massnahmen, anonym und leiden oft unter sozialen Herausforderungen. Hochhäuser entlang der Schaffhauserstrasse und Friesstrasse mit Höhen bis zu 40 m, bis eine Bautiefe, werden befürwortet. Diese eignen sich besonders für Nutzungen wie Gewerbe und spezielle Wohnformen, Neu könnte die Eisfeldstrasse das Gebiet südlich begrenzen. Der 2021 beschlossene Richtplan führt den Kosakenhügel als Verdichtungsgebiet. Würde er nun auch noch Hochhausgebiet, würde dies den bereits sehr grossen Neubaudruck weiter verstärken. Wegen seiner Gehdistanz zum Bahnhof Oerlikon wäre das Quartier bald nicht mehr zu erkennen. Bewohner und Grundeigentümer wären damit unverhältnismässig betroffen. Siehe auch PDF.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Aufgrund der kleinteiligen Parzellen- und Gebäudestruktur, der Topografie sowie der Erhaltungsziele des ISOS wird das Gebiet mehrheitlich aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen. Im Hochhausgebiet verbleibt ein Teilgebiet östlich der Friesstrasse, welches sich in der Wohnzone W5 befindet, eine höhere Dichte und eine grössere Heterogenität aufweist. Ebenfalls im Hochhausgebiet enthalten bleibt die erste Bautiefe entlang der Schaffhauserstrasse. Eine Stärkung der Achse auch mit höheren Gebäuden soll hier möglich sein. Der Streifen befindet sich in der Wohnzone W5 sowie innerhalb eines Gebietes mit erhöhter Ausnützung.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Wir finden, dass eine subtilere Abstufung der maximalen Gebäudehöhe zu angrenzenden schützenswerten und prägenden Quartieren sinnvoll wäre.
Begründung	<p>Das Blüemliquartier in Zürich Altstetten wird durch immer noch höhere Bauten, die laut Plan angrenzend zur Kernzone sind, immer mehr zu einer Art «Ballenberg Museum» (Was irritierend ist, dass auch die Badi am Letzigraben in die «40 m-Zone» fällt..). Die Stadt mit den verschiedenen Ämtern bemüht sich ja auch sehr um den Erhalt des Blüemliquartiers und macht es Hausbesitzern teilweise sehr schwer, bauliche Veränderungen vorzunehmen ... und eine Strasse weiter sollen dann gerade 40 meter hohe Wohntürme entstehen?! Ein etwas abgestufter Übergang zwischen Kernzone und der Zone für 40 m Häuser erscheint uns da sinnvoll.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p> <p>Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung, nach der ein Hochhaus angrenzende Wohnbauten nicht länger als drei Stunden beschatten darf.</p> <p>Mit diesen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Der Kosakenhügel (begrenzt von S6-Gleiskurve, Fries- und Schaffhauserstr.) in Seebach ist aus dem Hochhausgebiet zu entlassen.
Begründung	1. Es besteht ein Widerspruch mit den Erläuterungen zu den Richtlinien: «...nicht geeignet für Hochhausstandorte sind mittlere bis steile Hanglagen und exponierte Lagen auf Hügelkuppen...» 2. Der 2021 beschlossene Richtplan führt den Kosakenhügel als Verdichtungsgebiet. Würde er nun auch noch Hochhausgebiet, würde dies den bereits sehr grossen Neubaudruck weiter verstärken. Wegen seiner Gehdistanz zum Bahnhof Oerlikon wäre das Quartier bald nicht mehr zu erkennen. Bewohner und Grundeigentümer sind damit unverhältnismässig betroffen.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Aufgrund der kleinteiligen Parzellen- und Gebäudestruktur, der Topografie sowie der Erhaltungsziele des ISOS wird das Gebiet mehrheitlich aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen. Im Hochhausgebiet verbleibt ein Teilgebiet östlich der Friesstrasse, welches sich in der Wohnzone W5 befindet, eine höhere Dichte und eine grössere Heterogenität aufweist. Ebenfalls im Hochhausgebiet enthalten bleibt die erste Bautiefe entlang der Schaffhauserstrasse. Eine Stärkung der Achse auch mit höheren Gebäuden soll hier möglich sein. Der Streifen befindet sich in der Wohnzone W5 sowie innerhalb eines Gebietes mit erhöhter Ausnützung.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Zu den neuen Hochhausrichtlinien wenden wir folgendes ein: Der Kosakenhügel (begrenzt von S6- Gleiskurve, Fries- und Schaffhauserstr.) in 8052 Seebach ist aus dem Hochhausgebiet zu entlassen.
Begründung	Es besteht ein Widerspruch mit den Erläuterungen zu den Richtlinien: «...nicht geeignet für Hochhausstandorte sind mittlere bis steile Hanglagen und exponierte Lagen auf Hügelkuppen...» Der 2021 beschlossene Richtplan führt den Kosakenhügel als Verdichtungsgebiet. Würde er nun auch noch Hochhausgebiet, würde dies den bereits sehr grossen Neubaudruck weiter verstärken. Wegen seiner Gehdistanz zum Bahnhof Oerlikon wäre das Quartier bald nicht mehr zu erkennen. Bewohner und Grundeigentümer sind damit unverhältnismässig betroffen.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Aufgrund der kleinteiligen Prägung, der Topografie sowie der Erhaltungsziele des ISOS wird das Gebiet mehrheitlich aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen. Im Hochhausgebiet verbleibt ein Teilgebiet östlich der Friesstrasse, welches sich in der Wohnzone W5 befindet, eine höhere Dichte und eine grössere Heterogenität aufweist. Ebenfalls im Hochhausgebiet enthalten bleibt die erste Bautiefe entlang der Schaffhauserstrasse. Eine Stärkung der Achse auch mit höheren Gebäuden soll hier möglich sein. Der Streifen befindet sich in der Wohnzone W5 sowie innerhalb eines Gebietes mit erhöhter Ausnützung.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	A.1 - Kap. 3.2.4, Erläuterungsbericht: Die maximale Höhe im Hochhausgebiet I sei auf bis 45m zu erhöhen.
Begründung	<p>neu «Hochhausgebiet I bis 45m»: Hochhäuser mit Höhen von bis 40 m sind äusserst unökonomisch und im gemeinnützigen (insb. im subventionierten unter den Erstellungskostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderung) Wohnungsbau praktisch nicht umsetzbar. Die hohen Brandschutzanforderungen ab einer Höhe von 30m sind durch den geringen Geschossflächenzuwachs bei einer Höhe von 40 m nicht kompensierbar. Nach Art. 155 GO sollen bis 2050 ein Drittel aller Wohnungen gemeinnützig sein. Das oben beschriebene Missverhältnis von Mehrkosten zu Ertragsfläche schliesst praktisch aus, dass gemeinnützige Bauträgerschaften mit dem Anspruch preisgünstige und insbesondere subventionierte Wohnungen anzubieten von den Vorteilen des Hochhaustypus im Hochhausgebiet I profitieren können. Mit einer moderaten Erhöhung des Hochhausgebietes I kann dieser Konflikt entschärft werden. Die gewünschte Staffelung der Hochhäuser nach Ziff. 3.2.4 / S. 21 Erläuterungsbericht lässt sich auch auf diesem Weg erreichen.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für die Quartiere innerhalb des Hochhausgebiets I gilt, dass Gebäude bis zu 40 m mehrheitlich noch verträglich in das Umfeld eingefügt werden können. Die mögliche Höhenüberschreitung der Gebäudehöhe gemäss Grundordnung (in der W4 beträgt diese 12.5 m) ist bereits bei 40 m sehr gross. In den Hochhausrichtlinien von 2001 liegt die Hochhausgrenze des niedrigsten Hochhausgebiets ebenfalls bei 40 m. Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass diese Abgrenzung sinnvoll ist. Es wurden zahlreiche Hochhäuser bis 40 m realisiert.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass mit einem Hochhaus nicht mehr Ausnützung als mit einer gewöhnlichen Überbauung realisiert werden kann. Es besteht immer die Wahlmöglichkeit, ein Gebäude im Rahmen der Grundordnung zu realisieren.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	<p>Sicherung der übergeordneten Freiräume des Freiraumgerüstes Die übergeordneten Freiräume sind in ihrer Funktion als Gliederungs- und Vernetzungselemente, als Frischluftkorridore und als übergeordnete Erholungsräume der Siedlungslandschaft ihrer Bedeutung entsprechend auszuweisen und im Ergänzungsplan als solche auszusparen oder darzustellen. Das gleiche gilt für die Gewässerräume entlang der öffentlichen Gewässer.</p>
Begründung	<p>Die bestehenden oder geplanten Grünzüge und Grünverbindungen zeigen sich zusammen mit den Wäldern, dem See und den Flüssen als Rückgrat des städtischen Freiraumsystems. Ihre nachhaltige Wirkung gilt es, gerade aus stadtklimatischer Sicht, zu garantieren und zu stärken.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Der Ausschluss der Typologie des Hochhauses durch Aussparungen im Ergänzungsplan Hochhäuser führt nicht zu einem besseren Schutz der übergeordneten Freiräume und der Gewässerräume. Die Uferbereiche von Gewässern sind bereits durch verschiedene Instrumente und Gesetze hinreichend geschützt (z.B. nationales Gewässerschutzgesetz). Die Bau- und Zonenordnung (BZO) sichert mit der Festlegung von Erholungs- und Freihaltezonen die bestehenden Natur- und Erholungsräume im gesamten Stadtgebiet sowie auch entlang der Gewässer. In diesen Zonen sind keine Bauten und somit auch keine Hochhäuser möglich.</p> <p>Mit den aktualisierten Hochhausrichtlinien und der Anpassung der BZO werden neue verbindliche qualitative Vorschriften für Hochhäuser eingeführt. Diese Vorschriften umfassen neben städtebaulichen und architektonischen Vorgaben auch umweltbezogene Vorschriften. So müssen die Freiräume von Hochhäusern zur ökologischen Vernetzung beitragen, eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen, öffentlich zugänglich gestaltet und vielfältig begrünt sein sowie die Biodiversität fördern. Darüber hinaus ist die Durchlüftung sicherzustellen und ein Beitrag zur Hitzeminderung zu leisten. Da mit Hochhäusern nicht mehr Ausnützung als mit einer gewöhnlichen Überbauung realisiert werden kann, können ökologische Zielsetzungen in Bezug auf den Freiraum und das Stadtklima situativ sogar besser umgesetzt werden, da der Gebäudefussabdruck bei einem Hochhaus kleiner ist und somit mehr Freiraum entsteht.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Das Gebiet I bis 40 m sei zu ergänzen mit der bisherigen Zone III (Innenstadt).
Begründung	Gebäude mit einer Höhe bis zu 40 m werden heute kaum als Hochhäuser wahrgenommen. Sie sind daher auch in der ehemaligen Zone III verträglich. Hinzu kommt, dass sie angesichts der neuen Anforderung sowie der strengeren Brandschutzvorschriften (ab 30m) für Bauwillige kaum noch attraktiv sind.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Gebiete, auf die sich der Antrag bezieht, befinden sich mehrheitlich in der Quartiererhaltungszone QI sowie in der Kernzone. Hochhäuser widersprechen den Gebietscharakteren der QI sowie den Kernzonen. Zudem sind diese Gebiete mehrheitlich im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit den Erhaltungszielen B (Strukturerhalt) oder A (Substanzerhalt) enthalten. Hochhäuser widersprechen in diesen Gebieten den Erhaltungszielen des ISOS.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	50m Abstand mit Hochhäuserbauten rund um die Kernzone Blüemliquartier.
Begründung	Das Blüemliquartier würde durch die Hochhäuser eingekesselt, es könnte Schattenwurf geben und ein Naherholungsgebiet für Spaziergänger*innen wäre beeinträchtigt.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p> <p>Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.</p> <p>Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Es soll ein 50 Meter breiter Streifen um unser Quartier und andere schützenswerte Gebiete aus der 40 m-Zone gelöst und der W2/W3/W4-Zone zugeteilt werden.
Begründung	Unser mit der Kernzone geschütztes Einfamilienhaus-Quartier würde sonst durch die unmittelbare Nachbarschaft der 40 m Hochhaus-Zone (Badernerstrasse/Letzigraben/Dennlerstrasse) eingepfercht und optisch erdrückt werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p> <p>Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.</p>



Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt. Es wird im Weiteren darauf hingewiesen, dass der Ergänzungsplan Hochhäuser nicht die Grundzonierung der BZO ändert oder ersetzt. Liegt ein Hochhausgebiet beispielsweise über einer Wohnzone W4, so gelten auch im Fall des Baus eines Hochhauses die Nutzungs- und Ausnutzungsvorschriften der W4



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Das Wohngebiet Schärenfeld in Seebach ist aufgrund der ortsspezifischen Gegebenheiten aus dem beabsichtigten Hochhausgebiet herauszunehmen (vgl. grüner Perimeter des Karteneintrages in der Skizze).
Begründung	<p>Das Wohngebiet Schärenfeld liegt gemäss der Grundwasserkarte in einem Schotter-Grundwasservorkommen, das für die Trinkwassergewinnung geeignet ist. Aufgrund der Lage in der Zone B sind entsprechend keine Erdwärmesonden zugelassen. Weiter befindet sich dieses Wohngebiet gemäss Grundwasserkarte (Hochwasserstand) in einem Tal des Schotter-Grundwasserleiters mit einer mittleren Grundwassermächtigkeit von 2 bis 10m. Dass nun diese Quartierzelle einem Hochhausgebiet zugeordnet werden soll, mit den entsprechenden negativen Eingriffen in den Grundwasserkörper durch die Untergeschossbauten der beabsichtigten Hochhäuser, ist nicht nachvollziehbar. Das ISOS ist zweifellos ein wichtiges Kriterium für die Ausscheidung von Hochhausgebieten, jedoch nicht das alleinige. Der Untergrund insbesondere die noch geeigneten Gebiete für die Trinkwassergewinnung sind ebenso von grosser Bedeutung. Gemäss der Karte Wärmebelastung (PET) ist die noch gut durchgrünte Quartierzelle eine der wenigen noch vorhandenen Kälteinseln innerhalb des Siedlungsgebietes in Seebach und Oerlikon. Das Gebiet ist der zweitniedrigsten Stufe in der Karte zugeordnet. Mit der Festlegung dieses Wohngebietes in eine Hochhauszone geht ein wertvoller noch verbliebener Siedlungsteil zur Hitzeminderung im Quartier verloren. Es ist einfacher und wirkungsvoller bestehende Qualitäten im Siedlungsgebiet zu erhalten, als später zu versuchen, die auftretenden Probleme nachzubessern. Dies ist umso wichtiger in Anbetracht des grossflächig geplanten Hochhausgebietes in Zürich Nord sowie der enormen Verluste von Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) in den letzten Jahren im Siedlungsgebiet von Zürich Nord. Auch für die Vernetzung des Grün- und Freiraumnetzes ist das Wohngebiet Schärenfeld mit seiner durchgrünter Bereiche äusserst wertvoll. Im Grünbuch der Stadt Zürich 1999 ist diesbezüglich das angrenzende Gleisareal der SBB, als bestehendes lineares Element des Grün- und Freiraumnetz speziell festgehalten. Dies ist auch ein Habitat geschützter Tierarten wie beispielsweise die Gelbbauchunke, diverse Insekten- und verschiedene Reptilienarten. Mit dem beabsichtigten Hochhausgebiet im Wohngebiet Schärenfeld findet eine erhebliche Abwertung dieses Grünkorridors statt. Die beabsichtigte markante Ausdehnung der Hochhausgebiete in Zürich Nord ist aus städtebaulicher Sicht fragwürdig. Gemäss dem Freiraumkonzept der Stadt Zürich 1999 sind gut durchgrünte Quartiere vor übermässiger Verdichtung zu schützen.</p>



Dies wird mit den angestrebten Hochhäusern im Wohngebiet Schärenfeld offensichtlich nicht eingehalten. Wertvolle Freiräume im unmittelbaren Wohnumfeld verschwinden im grossen Umfang. Die vielen neuen zusätzlichen BewohnerInnen auf engstem Raum teilen sich die verbliebenen Naherholungsgebiete im Quartier. Die Wohnqualität wird durch die angestrebten vielen Hochhäuser erheblich abnehmen. Es ist unverständlich, dass die Stadt diverse Konzepte und planerische Grundlagen erarbeitet und bei der Konkretisierung von planerischen Vorgaben wie im Wohngebiet Schärenfeld in Seebach diese völlig ausser Acht lässt. Es fragt sich, was Sinn und Zweck solcher planerischen Grundlagen und Konzepte der Stadt Zürich ist, wenn sie im konkreten Fall keine Anwendung finden. Beispielsweise die Gebiete für die Trinkwassergewinnung sowie der in der Grundwasserkarte festgehaltene Grundwasserkörper. Weiter der Grundsatz der Vermeidung von Überwärme (vgl. Karte Wärmebelastung). Die gute Begrünung von Wohngebieten u.a. mit Gehölzen sowie die Aufwertung des Grün- und Freiraumnetzes und der Wohngebiete sowie der Erhalt von geschützten und schützenswerten Tier- und Pflanzenarten gemäss Grünbuch der Stadt Zürich und dem Freiraumkonzept. Bei den in den letzten Jahren in der Stadt Zürich erstellten Hochhäusern gingen in grossem Umfang vegetative Flächen mit vielen grösseren wertvollen Bäumen und Sträuchern verloren und die verbliebenen kärglichen Restflächen wurden oft lediglich versiegelt und allenfalls mit einer kärglichen Alibibegrünung versehen. Dies führte zu einer massiven Einbusse an Wohnqualität sowie statt einer Hitzeminderung zu einer erheblichen Überhitzung. Darunter leidet das Mikroklima und letztendlich die BewohnerInnen.

Entscheid

teilweise berücksichtigt

Stellungnahme

Aufgrund der kleinteiligen Prägung sowie der Erhaltungsziele des ISOS wird das Gebiet mehrheitlich aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen. Im Hochhausgebiet enthalten bleibt die erste Bautiefe entlang der Schaffhauserstrasse. Eine Stärkung der Achse auch mit höheren Gebäuden soll hier möglich sein. Der Streifen befindet sich in der Wohnzone W4 sowie innerhalb eines Gebietes mit erhöhter Ausnützung. Ebenfalls im Hochhausgebiet enthalten bleibt das Gebiet nördlich der Schärenmoosstrasse.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Ausscheidung einer angemessenen Pufferzone rund um sensible Kernzonen der Stadt Zürich. In der Pufferzone sind keine Hochhäuser erlaubt.
Begründung	Kernzonen wie das Blüemliquartier weisen niedrige Häuser mit wenigen Geschossen auf. Sie dürfen nicht erhöht werden und das Ortsbild soll erhalten bleiben. Hochhäuser in unmittelbarer Nähe zum Blüemliquartier/Kernzonen sind nicht verträglich mit dem zu schützenden Ortsbild. Hochhäuser in unmittelbarer Nähe zu sehr niedrigen Häusern können diese übermässig beschatten.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p> <p>Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.</p> <p>Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Um das Blüemliquartier (und andere schützenswerte Gebiete) soll ein 50 m breiter Streifen aus der 40 m-Hochhauszone entfernt und der W2/W3/W4-Zone zugeteilt werden. ZB zw Schneeglögliweg und Letzigraben.
Begründung	Wenn unsere Häuser nicht mal 10 cm aufgestockt werden dürfen aus schützenswerten Gründen, ist es weder sinnvoll noch schön, gleich daneben ein 40 m Hochhaus zu platzieren. Unser Quartier würde seltsam eingeschachtelt werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p> <p>Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein vertragliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.</p> <p>Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.</p>



Es wird im Weiteren darauf hingewiesen, dass der Ergänzungsplan Hochhäuser nicht die Grundzonierung der BZO ändert oder ersetzt. Liegt ein Hochhausgebiet beispielsweise über einer Wohnzone W4, so gelten auch im Fall des Baus eines Hochhauses die Nutzungs- und Ausnützungsvorschriften der W4



Einwendungs-Nr.

2203

Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 25.02.2023
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 25.02.2023
Entscheid	–
Stellungnahme	Die Anträge gemäss schriftlich eingegangener Stellungnahme sind jeweils als einzelne Anträge mit eigener Einwendungs-Nr. erfasst.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Es sei die Zone mit den Grundstücken Letzigraben 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 sowie Schneeglöggliweg 3 in der Klasse W4 zu belassen und nicht dem Hochhausgebiet I zuzuweisen. Das Blüemliquartier in Zürich Altstetten ist der Kernzone zugeteilt und unterliegt dadurch vielen Auflagen. Wir vom Schneeglöggliweg verlangen von der Stadt, dass sie unsere wertvolle Begegnungszone städtebaulich schützt, damit sie nicht zu Swissminiatur verkommt.
Begründung	An der Badenerstrassenseitig ist die Verdichtung nachvollziehbar und bereits im vollen Gange. Die Grundstücke am unteren Letzigraben bis zum Freibad Letzigraben als auch die gesamte Edelweissstrasse haben jedoch sowohl aufgrund ihrer Lage und ihres Charakters einen starken Bezug zur Kernzone. Entsprechend beginnt auch die Begegnungszone 20 bereits beim Freibad und nicht erst am Schneeglöggliweg. Es ist deshalb falsch, dieses Gebiet einem Hochhausgebiet zuzuweisen. Es ist ganz klar, dass der Höhengsprung von 40 Meter Hochhäuser auf 10 Meter Reihenhäuser viel zu massiv ist. So wird ein unter Schutz gestelltes Quartier städtebaulich regelrecht erdrückt. Vom Schattenwurf noch gar nicht gesprochen. Ausserdem ist festzuhalten, dass die Neubauten der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund am Letzigraben ebenfalls deutlich unter 40 Meter sind, um einen guten Übergang zum Park zu schaffen. Ebenfalls die Häuser an der Dennlerstrasse Nummer 1 bis 15 angrenzend an das Blüemliquartier wurden nicht umgezont. Es ist deshalb städtebaulich absolut notwendig, den unteren Letzigraben und die gesamte Edelweissstrasse in der Zone W4 zu belassen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).



Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und

weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.

Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.

Es wird im Weiteren darauf hingewiesen, dass der Ergänzungsplan Hochhäuser nicht die Grundzonierung der BZO ändert oder ersetzt. Liegt ein Hochhausgebiet beispielsweise über einer Wohnzone W4, so gelten auch im Fall des Baus eines Hochhauses die Nutzungs- und Ausnützungsvorschriften der W4.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	<p>Es sei die Zone mit den Grundstücken Letzigraben 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 sowie Schneeglöggliweg 3 in der Klasse W4 zu belassen und nicht dem Hochhausgebiet I zuzuweisen. Das Blüemliquartier in Zürich Altstetten ist der Kernzone zugeteilt und unterliegt dadurch vielen Auflagen. Wir vom Schneeglöggliweg verlangen von der Stadt, dass sie unsere wertvolle Begegnungszone städtebaulich schützt, damit sie nicht zu Swissminiatur verkommt.</p>
Begründung	<p>An der Badenerstrassenseitig ist die Verdichtung nachvollziehbar und bereits im vollen Gange. Die Grundstücke am unteren Letzigraben bis zum Freibad Letzigraben als auch die gesamte Edelweissstrasse haben jedoch sowohl aufgrund ihrer Lage und ihres Charakters einen starken Bezug zur Kernzone. Entsprechend beginnt auch die Begegnungszone 20 bereits beim Freibad und nicht erst am Schneeglöggliweg. Es ist deshalb falsch, dieses Gebiet einem Hochhausgebiet zuzuweisen. Es ist ganz klar, dass der Höhengsprung von 40 Meter Hochhäuser auf 10 Meter Reihenhäuser viel zu massiv ist. So wird ein unter Schutz gestelltes Quartier städtebaulich regelrecht erdrückt. Vom Schattenwurf noch gar nicht gesprochen. Ausserdem ist festzuhalten, dass die Neubauten der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund am Letzigraben ebenfalls deutlich unter 40 Meter sind, um einen guten Übergang zum Park zu schaffen. Ebenfalls die Häuser an der Dennlerstrasse Nummer 1 bis 15 angrenzend an das Blüemliquartier wurden nicht umgezont. Es ist deshalb städtebaulich absolut notwendig, den unteren Letzigraben und die gesamte Edelweissstrasse in der Zone W4 zu belassen.</p>



Entscheid nicht berücksichtigt

Stellungnahme Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).

Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein vertragliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.

Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.

Es wird im Weiteren darauf hingewiesen, dass der Ergänzungsplan Hochhäuser nicht die Grundzonierung der BZO ändert oder ersetzt. Liegt ein Hochhausgebiet beispielsweise über einer Wohnzone W4, so gelten auch im Fall des Baus eines Hochhauses die Nutzungs- und Ausnutzungsvorschriften der W4.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Es sei die Zone mit den Grundstücken Letzigraben 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 sowie Schneeglöggliweg 3 in der Klasse W4 zu belassen und nicht dem Hochhausgebiet I zuzuweisen. Das Blüemliquartier in Zürich Altstetten ist der Kernzone zugeteilt und unterliegt dadurch vielen Auflagen. Wir vom Schneeglöggliweg verlangen von der Stadt, dass sie unsere wertvolle Begegnungszone städtebaulich schützt, damit wir nicht zu Swissminiatur verkommen.
Begründung	An der Badenerstrassenseitig ist die Verdichtung nachvollziehbar und bereits im vollen Gange. Die Grundstücke am unteren Letzigraben bis zum Freibad Letzigraben als auch die gesamte Edelweissstrasse haben jedoch sowohl aufgrund ihrer Lage und ihres Charakters einen starken Bezug zur Kernzone. Entsprechend beginnt auch die Begegnungszone 20 bereits beim Freibad und nicht erst am Schneeglöggliweg. Es ist deshalb falsch, dieses Gebiet einem Hochhausgebiet zuzuweisen. Es ist ganz klar, dass der Höhengsprung von 40 Meter Hochhäuser auf 10 Meter Reihenhäuser viel zu massiv ist. So wird ein unter Schutz gestelltes Quartier städtebaulich regelrecht erdrückt. Vom Schattenwurf noch gar nicht gesprochen. Ausserdem ist festzuhalten, dass die Neubauten der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund am Letzigraben ebenfalls deutlich unter 40 Meter sind, um einen guten Übergang zum Park zu schaffen. Ebenfalls die Häuser an der Dennlerstrasse Nummer 1 bis 15 angrenzend an das Blüemliquartier wurden nicht umgezont. Es ist deshalb städtebaulich absolut angemessen, den unteren Letzigraben und die gesamte Edelweissstrasse in der Zone W4 zu belassen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).



Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.

Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.

Es wird im Weiteren darauf hingewiesen, dass der Ergänzungsplan Hochhäuser nicht die Grundzonierung der BZO ändert oder ersetzt. Liegt ein Hochhausgebiet beispielsweise über einer Wohnzone W4, so gelten auch im Fall des Baus eines Hochhauses die Nutzungs- und Ausnützungsvorschriften der W4.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Es sei die Zone mit den Grundstücken Letzigraben 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 sowie Schneeglöggliweg 3 in der Klasse W4 zu belassen und nicht dem Hochhausgebiet I zuzuweisen. Das Blüemliquartier in Zürich Altstetten ist der Kernzone zugeteilt und unterliegt dadurch vielen Auflagen. Wir vom Schneeglöggliweg verlangen von der Stadt, dass sie unsere wertvolle Begegnungszone städtebaulich schützt, damit wir nicht zu Swissminiatur verkommen.
Begründung	An der Badenerstrassenseitig ist die Verdichtung nachvollziehbar und bereits im vollen Gange. Die Grundstücke am unteren Letzigraben bis zum Freibad Letzigraben als auch die gesamte Edelweissstrasse haben jedoch sowohl aufgrund ihrer Lage und ihres Charakters einen starken Bezug zur Kernzone. Entsprechend beginnt auch die Begegnungszone 20 bereits beim Freibad und nicht erst am Schneeglöggliweg. Es ist deshalb falsch, dieses Gebiet einem Hochhausgebiet zuzuweisen. Es ist ganz klar, dass der Höhengsprung von 40 Meter Hochhäuser auf 10 Meter Reihenhäuser viel zu massiv ist. So wird ein unter Schutz gestelltes Quartier städtebaulich regelrecht erdrückt. Vom Schattenwurf noch gar nicht gesprochen. Ausserdem ist festzuhalten, dass die Neubauten der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund am Letzigraben ebenfalls deutlich unter 40 Meter sind, um einen guten Übergang zum Park zu schaffen. Ebenfalls die Häuser an der Dennlerstrasse Nummer 1 bis 15 angrenzend an das Blüemliquartier wurden nicht umgezont. Es ist deshalb städtebaulich absolut notwendig, den unteren Letzigraben und die gesamte Edelweissstrasse in der Zone W4 zu belassen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).



Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.

Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.

Es wird im Weiteren darauf hingewiesen, dass der Ergänzungsplan Hochhäuser nicht die Grundzonierung der BZO ändert oder ersetzt. Liegt ein Hochhausgebiet beispielsweise über einer Wohnzone W4, so gelten auch im Fall des Baus eines Hochhauses die Nutzungs- und Ausnützungsvorschriften der W4.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	<p>Es sei die Zone mit den Grundstücken Letzigraben 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 sowie Schneeglöggliweg 3 in der Klasse W4 zu belassen und nicht dem Hochhausgebiet I zuzuweisen. Das Blüemliquartier in Zürich Altstetten ist der Kernzone zugeteilt und unterliegt dadurch vielen Auflagen. Wir vom Schneeglöggliweg verlangen von der Stadt, dass sie unsere wertvolle Begegnungszone städtebaulich schützt, damit sie nicht zu Swissminiatur verkommt.</p>
Begründung	<p>An der Badenerstrassenseitig ist die Verdichtung nachvollziehbar und bereits im vollen Gange. Die Grundstücke am unteren Letzigraben bis zum Freibad Letzigraben als auch die gesamte Edelweissstrasse haben jedoch sowohl aufgrund ihrer Lage und ihres Charakters einen starken Bezug zur Kernzone. Entsprechend beginnt auch die Begegnungszone 20 bereits beim Freibad und nicht erst am Schneeglöggliweg. Es ist deshalb falsch, dieses Gebiet einem Hochhausgebiet zuzuweisen. Es ist ganz klar, dass der Höhengsprung von 40 Meter Hochhäuser auf 10 Meter Reihenhäuser viel zu massiv ist. So wird ein unter Schutz gestelltes Quartier städtebaulich regelrecht erdrückt. Vom Schattenwurf noch gar nicht gesprochen. Ausserdem ist festzuhalten, dass die Neubauten der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund am Letzigraben ebenfalls deutlich unter 40 Meter sind, um einen guten Übergang zum Park zu schaffen. Ebenfalls die Häuser an der Dennlerstrasse Nummer 1 bis 15 angrenzend an das Blüemliquartier wurden nicht umgezont. Es ist deshalb städtebaulich absolut notwendig, den unteren Letzigraben und die gesamte Edelweissstrasse in der Zone W4 zu belassen.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p>



Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.

Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.

Es wird im Weiteren darauf hingewiesen, dass der Ergänzungsplan Hochhäuser nicht die Grundzonierung der BZO ändert oder ersetzt. Liegt ein Hochhausgebiet beispielsweise über einer Wohnzone W4, so gelten auch im Fall des Baus eines Hochhauses die Nutzungs- und Ausnützungsvorschriften der W4.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Auf Hitzeminderung achten. Altstetten ist eh schon ein Glutofen!
Begründung	<p>Fast komplett Altstetten in eine Hochhauszone umzuzonen ist ein absolutes Unding. In der Broschüre Richtlinien wird das Hochhaus Ecke Basler-/Flurstrasse als Beispiel gezeigt. Da wird mir wirklich Angst und Bange. Der Platz, der gross als Park angepriesen wurde ist mehr Parkplatz als etwas anderes. Ansonsten Steinwüste und ein paar klägliche Bäumchen, die vor sich hinrotten. Die werden mit Sicherheit keine Hitze etc. bekämpfen. Die Stadt hat darauf zu Achten, dass es in Altstetten genug Freiraumversorgung und Grünflächen gibt. Auch beim Freilager hat es viel zu wenig davon. Wo ist diese grüne Stadt mit Klimaneutralität 2040? Jegliche Grünfläche wird eliminiert und die Bauunternehmen sind überhaupt nicht daran interessiert, eine Artenvielfalt zu gewährleisten. Die günstigsten Scheiss-Bäumchen werden gekauft, um das Soll zu erfüllen. Grosse Bäume müssen erhalten bleiben! Dann müssen sie halt drumrum planen! Bis auf Zuwege müssen alle Flächen begrünt werden, auch Dächer!</p>
Entscheid	Kenntnisnahme
Stellungnahme	Die Berücksichtigung der Hitzeminderung ist als Qualitätsanforderung in den Hochhausrichtlinien verankert. Darüber hinaus besteht mit der Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich eine wichtige Planungsgrundlage, um die Überwärmung im Stadtgebiet zu vermeiden und das bestehende Kalluftsystem zu erhalten.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Es sei die Zone mit den Grundstücken Letzigraben 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 sowie Schneeglöggliweg 3 in der Klasse W4 zu belassen und nicht dem Hochhausgebiet I zuzuweisen. Das Blüemliquartier in Zürich Altstetten ist der Kernzone zugeteilt und unterliegt dadurch vielen Auflagen. Wir vom Schneeglöggliweg verlangen von der Stadt, dass sie unsere wertvolle Begegnungszone städtebaulich schützt, damit sie nicht zu Swissminiatur verkommt.
Begründung	An der Badenerstrassenseitig ist die Verdichtung nachvollziehbar und bereits im vollen Gange. Die Grundstücke am unteren Letzigraben bis zum Freibad Letzigraben als auch die gesamte Edelweissstrasse haben jedoch sowohl aufgrund ihrer Lage und ihres Charakters einen starken Bezug zur Kernzone. Entsprechend beginnt auch die Begegnungszone 20 bereits beim Freibad und nicht erst am Schneeglöggliweg. Es ist deshalb falsch, dieses Gebiet einem Hochhausgebiet zuzuweisen. Es ist ganz klar, dass der Höhengsprung von 40 Meter Hochhäuser auf 10 Meter Reihenhäuser viel zu massiv ist. So wird ein unter Schutz gestelltes Quartier städtebaulich regelrecht erdrückt. Vom Schattenwurf noch gar nicht gesprochen. Ausserdem ist festzuhalten, dass die Neubauten der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund am Letzigraben ebenfalls deutlich unter 40 Meter sind, um einen guten Übergang zum Park zu schaffen. Ebenfalls die Häuser an der Dennlerstrasse Nummer 1 bis 15 angrenzend an das Blüemliquartier wurden nicht umgezont. Es ist deshalb städtebaulich absolut notwendig, den unteren Letzigraben und die gesamte Edelweissstrasse in der Zone W4 zu belassen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z. B. Siedlung Heiligfeld).



Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und

weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.

Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.

Es wird im Weiteren darauf hingewiesen, dass der Ergänzungsplan Hochhäuser nicht die Grundzonierung der BZO ändert oder ersetzt. Liegt ein Hochhausgebiet beispielsweise über einer Wohnzone W4, so gelten auch im Fall des Baus eines Hochhauses die Nutzungs- und Ausnützungsvorschriften der W4.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Die 40 Meter-Zonen sind aufzuheben.
Begründung	<p>Das Hochhaus von 40 Metern Höhe ist mit seinen 13 Etagen eine ganz unglückliche Grösse. Deren endemische Ausbreitung im Norden von Affoltern über Oerlikon, Seebach bis in die Gartenstadt Schwamendingen hinein und im Südwesten bis in die Hanglagen von Albisrieden hinauf würde das chaotische «Stoppelfeld» um ganze Quadratkilometer ausweiten. Es wurde in Zürich nie bedacht, was ein Hochhaus für die Nachbarschaft bedeutet. Die Quartiere ertrinken in diesen 40 Meter-Strünken. Die Hügelzüge – welche Zürich ausmachen – würden mit der Zeit verdeckt. Wie in der 2. und 3. Welt (Hanoi, Adana, Maputo, ...) würde Zürich im Wildwuchs ertrinken und seine Identität verlieren. Für Eckbetonungen an Strassenkreuzungen genügt die in Europa übliche Erhöhung um 1 Etage. Eine gute europäische Stadt steuert ihr Stadtbild. Paris bekam 1853 seine Regeln: Fassaden mit Höhenteiligkeit (EG/Mezzanin in Skelettbau, 3 Etagen Lochfassade, 1 Attika) und Höhenplafonds. Das machte mit der Zeit die begehrte Stadt Paris. Nur Bauten von öffentlichem Interesse dürfen überragen (Eiffelturm, Grand Palais, Centre Pompidou). Das macht die Stadt lesbar – der Zürcher Wildwuchs hingegen verdirbt das offene Gletschertal. Solange Zürich Hochhauszonen hat, ist die Stadt von kurzfristig denkenden Investoren getrieben, statt diese (wie Paris) im Interesse und zu Gunsten der Stadt zu formen.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Abgrenzung der Hochhausgebiete I, II und III sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen wird in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Die in der Begründung des Antrags ausgeführte Haltung und Befürchtung wird nicht geteilt.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass mit der Zuteilung einer Parzelle in ein Hochhausgebiet noch kein Anspruch auf die Erstellung eines Hochhauses entsteht. Die Beurteilung möglicher Standorte innerhalb des Hochhausgebiets erfolgt einzelfallweise aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen auf einer Parzelle oder der Umgebung eines potenziellen Standorts. Für jedes Hochhaus innerhalb eines</p>



Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte Ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Darüber hinaus sind die weiteren Vorschriften für Hochhäuser gemäss der Hochhausrichtlinien und der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser zu erfüllen.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Auf der Stadteinwärtsseite der Hardbrücke ist auf Hochhäuser zu verzichten.
Begründung	Zwei Stadtpärke, gute Neubauten (Steinfels, ZKB, Hofrand «Heinrich», Gleisbögen) würden durch Hochhauswildwuchs geschädigt. Die Hardbrücke macht eine starke Grenze.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Zuordnung des sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebiets zwischen Hardbrücke, Viadukt, Limmat und Gleisraum in das Hochhausgebiet I (bis 80m) orientiert sich an der Zonierung gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO), dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, des regionalen und kantonalen Richtplans sowie der bestehenden heterogenen und mehrheitlich grossmassstäblichen Bebauungsstruktur, zu der bereits heute Hochhäuser über 60m gehören. Das Gebiet befindet sich gemäss BZO mehrheitlich in den Zentrumszonen Z6 und Z7.</p> <p>Der kommunale Richtplan sieht sehr hohe Dichten vor sowie eine Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Gebiet dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Zudem ist das Gebiet im kantonalen Richtplan dem Zentrumsgebiet von kantonalen Bedeutung zugewiesen. Das Gebiet erfüllt damit die Eignungskriterien für Hochhausgebiete der Kategorie I. (vgl. Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision, Kapitel «Herleitung der Gebiete und Höhenabstufungen»)</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Die «Dubai-Zone» unbeschränkter Höhe ist ersatzlos aufzuheben.
Begründung	Bei der Offenlegung der Hochhausplanung vor 1 Jahr hatte diese Zone eine Höhenbegrenzung von 250 Metern – am 7. Dezember 2022 ist jegliche Höhenbegrenzung weggefallen. Ist Zürich ein kleiner «Möchtegern»? Wetteifern wir mit Shenzhen, Chengdu oder sogar Dubai? Die Absenz von Städtebau an den höheren Schulen darf nicht dazu führen, dass die zweite grosse Bauperiode Zürichs verunglückt. In der ersten grossen Bauperiode vor und nach 1900 ist Zürich eine schöne Stadt geworden. Das landschaftliche Potenzial ist vorhanden – gegenwärtig stehen die Zeichen eher auf Abbruch der Qualitäten: Wir verscherbeln unser Tafelsilber.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Stadt hat zu keinem Zeitpunkt eine Planung mit einer Höhenbegrenzung von 250 m vorgelegt. Die im Ergänzungsplan Hochhäuser festgesetzte maximale Hochhaushöhe liegt bei 80 m im Gebiet III. Hochhäuser dürfen folglich im Gebiet III bis zu dieser Höhe erstellt werden, sofern der ortsbauliche Gewinn nach § 284 Planungs- und Baugesetz erbracht wird und auch die übrigen Vorschriften für Hochhäuser erfüllt werden. Hochhäuser über 80m sind gemäss Hochhausplan in den Richtlinien nördlich der Bahngelise denkbar und nur mit einem von Stadt- und Gemeinderat zu beschliessenden Gestaltungsplan oder im Rahmen von Sonderbauvorschriften möglich. Für diese Hochhäuser muss ebenfalls der Nachweis des ortsbaulichen Gewinns erbracht werden. Die Legitimation solcher Hochhäuser und die projektspezifischen Anforderungen sind besonders hoch. Standort und Höhe müssen jeweils im Einzelfall durch das Baukollegium bestätigt werden und richten sich nach den in den Hochhausrichtlinien definierten Kriterien.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Das ganze Blüemliquartier ist in der Kernzone und soll ausnahmslos so belassen werden. Keine Umzonungen am Schneeglöggliweg und am Letzigraben. Gesamtes Quartier soll in der Zone W4 bleiben!
Begründung	Die Verdichtung ist bereits enorm und direkt angrenzende Liegenschaften (Letzigraben, Dennlerstrasse) haben einen direkten Bezug zum Blüemliquartier. An der Dennlerstrasse wurde nicht umgezont und die Neubauten am Letzigraben wurden ebenfalls in angemessener Höhe gebaut vor Kurzem. Dies ermöglicht ein harmonisches Bild (Freibad, Park Brahmshof, Edelweissstrasse). Werden nur noch Hochhäuser gebaut, verschwindet das Blüemliquartier im Schattenwurf und verkommt zu einer Art Miniatur-Spielzeug-Quartierchen. Mal ganz abgesehen davon, dass die VBZ-Linie 2 bereits jetzt zu jeder Tageszeit sehr voll ist. Der Ausbau der Linie hält einer weiteren Verdichtung nicht stand!
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p> <p>Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein vertragliches Mass begrenzt wird.</p>



Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.

Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.

Es wird im Weiteren darauf hingewiesen, dass der Ergänzungsplan Hochhäuser nicht die Grundzonierung der BZO ändert oder ersetzt. Liegt ein Hochhausgebiet beispielsweise über einer Wohnzone W4, so gelten auch im Fall des Baus eines Hochhauses die Nutzungs- und Ausnutzungsvorschriften der W4.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	<p>Die Zone mit den Grundstücken Letzigraben 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 sowie Schneeglöggliweg 3 soll in der Klasse W4 belassen und nicht dem Hochhausgebiet I zugewiesen werden. Das Blüemliquartier in Zürich Altstetten ist der Kernzone zugeteilt und unterliegt dadurch vielen Auflagen. Die wertvolle Begegnungszone Schneeglöggliweg/Edelweissstrasse soll städtebaulich geschützt werden, damit sie nicht zu Swissminiatur verkommt, umgeben von im Verhältnis zu hohen Hochhäusern.</p>
Begründung	<p>An der Badenerstrassenseitig ist die Verdichtung nachvollziehbar und bereits im vollen Gange. Die Grundstücke am unteren Letzigraben bis zum Freibad Letzigraben als auch die gesamte Edelweissstrasse haben jedoch sowohl aufgrund ihrer Lage und ihres Charakters einen starken Bezug zur Kernzone. Entsprechend beginnt auch die Begegnungszone 20 bereits beim Freibad und nicht erst am Schneeglöggliweg. Es ist deshalb falsch, dieses Gebiet einem Hochhausgebiet zuzuweisen. Der Höhengsprung von 40 Meter Hochhäusern auf 10 Meter Reihenhäuser wäre viel zu massiv. So wird ein unter Schutz gestelltes Quartier städtebaulich regelrecht erdrückt. Vom Schattenwurf noch gar nicht gesprochen. Ausserdem ist festzuhalten, dass die Neubauten der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund am Letzigraben ebenfalls deutlich unter 40 Meter sind, um einen guten Übergang zum Park zu schaffen. Ebenfalls die Häuser an der Dennlerstrasse Nummer 1 bis 15 angrenzend an das Blüemliquartier wurden nicht umgezont. Es ist deshalb städtebaulich absolut notwendig, den unteren Letzigraben und die gesamte Edelweissstrasse in der Zone W4 zu belassen</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p>



Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Überall, wo Gebäude unter dem Motto «Hanglage» Geschossgutschriften erhalten haben, sind Hochhäuser generell auszuschliessen.
Begründung	An Hanglagen sind gemäss den Richtlinien keine Hochhäuser vorgesehen. Es geht nicht an, dass für höhere Geschosszahlen das Kriterium Hanglage in Anspruch genommen wird, dies bei der Beurteilung von Gebieten für Hochhäuser dann die Grundstücke aber nicht als Hanglage klassifiziert werden.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Das Hochhausgebiet I (bis 40 m) wird geringfügig reduziert. Die übrigen Gebiete bleiben im Hochhausgebiet I enthalten.</p> <p>Die Abgrenzung der Hochhausgebiete I wird in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Die Topografie ist eines von mehreren Kriterien, das bei der Abgrenzung der Hochhausgebiete berücksichtigt wird. Allein ein Geländeanstieg ist noch kein hinreichendes Ausschlusskriterium für höhere Gebäude. Gebiete, die als stadtmorphologisch sensible Hang- und Hügellagen zu klassifizieren sind, werden in den Hochhausrichtlinien als Ausschlussgebiete für Hochhäuser dargestellt.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass mit der Zuteilung einer Parzelle in ein Hochhausgebiet noch kein Anspruch auf die Erstellung eines Hochhauses entsteht. Die Beurteilung möglicher Standorte innerhalb des Hochhausgebiets erfolgt einzelfallweise aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen auf einer Parzelle oder der Umgebung eines potenziellen Standorts. Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Darüber hinaus sind die weiteren Vorschriften für Hochhäuser gemäss der Hochhausrichtlinien und der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser zu erfüllen.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Der Ergänzungsplan ist qualitativ bzw. gestaltungsmässig schlechter ausgeführt als derselbe Plan in den Richtlinien. Dies ist zu Gunsten einer besseren Lesbarkeit zu korrigieren! Die farbliche Gestaltung ist gleich zu gestalten und die definierten, geschützten Gebiete ebenfalls einzutragen.
Begründung	Der Ergänzungsplan ist viel schlechter lesbar, als der in den Richtlinien enthaltene Plan.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Darstellung des Ergänzungsplans ist gut lesbar. Die Hochhausgebiete sind im Ergänzungsplan der BZO sowie in den Richtlinien farblich gleich dargestellt. Auf die Darstellung weiterer Informationsinhalte im Ergänzungsplan wird verzichtet. Als Teil der grundeigentümerverbindlichen Bau- und Zonenordnung werden im Ergänzungsplan nur Inhalte mit der Wirkung von Vorschriften dargestellt. Für die Darstellung weiterer erläuternder Informationsinhalte sind die Hochhausrichtlinien das geeignete Instrument.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Die Hochhauszone I auf das Gebiet nördlich der Rautistrasse-Albisriederstrasse Gutstrasse zu beschränken. Die Ausparung um die reformierte Kirche Altstetten soll auf das gesamte Geviert zwischen Feldblumenstrasse, Eugen-Huber-Strasse, Altstetterstrasse und Badenerstrasse (inkl. Lindenplatz) ausgedehnt werden.
Begründung	Das Gebiet für die Hochhauszone ist zu gross gewählt und reicht in die Hanglage von Hohenstein und Buechhoger hinein. Nur die geringe Fläche um die Kirchen von Hochhäusern auszusparen würde den Wert des geschützten Gebietes zerstören.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Hochhausgebiet südlich der Albisrieder-, Rauti-, Gutstrasse: Die Abgrenzung der Hochhausgebiete sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen werden in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Demnach geben die Bau- und Zonenordnung sowie der kommunale Richtplan Hinweise für die Abgrenzung. Darüber hinaus wurden bei der Gebietsabgrenzung aber auch die für Zürich typische landschaftliche und topografische Situation, die wertvollen Orts- und Landschaftsbilder der Schweiz (ISOS) sowie die bestehenden Siedlungsstrukturen und Hochhäuser berücksichtigt. Die Abgrenzung der Hochhausgebiete ergibt sich somit nicht nur aus einer Planungsgrundlage (z.B. der BZO), sondern aus dem Zusammenführen unterschiedlicher Eignungs- und Ausschlusskriterien. Die Topografie ist eines von mehreren Kriterien, das bei der Abgrenzung der Hochhausgebiete berücksichtigt wird. Allein ein Geländeanstieg ist noch kein hinreichendes Ausschlusskriterium für höhere Gebäude. Gebiete, die als stadtmorphologisch sensible Hang- und Hügellagen zu klassifizieren sind, werden in den Hochhausrichtlinien als Ausschlussgebiete für Hochhäuser dargestellt.</p> <p>Gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen ist das Gebiet südlich der Rautistrasse als Gebiet mit hoher Dichte sowie einer angestrebten Verdichtung über die BZO 2016 hinaus bezeichnet. In diesen Gebieten kann das Hochhaus situativ eine Möglichkeit sein für die verträgliche Weiterentwicklung des Quartiers.</p>



Gebiet um die reformierte Kirche:

Das Ausschlussgebiet um die reformierte Kirche wird basierend auf dem ISOS westlich und östlich erweitert. Die übrigen Gebiete im Geviert Feldblumen-, Eugen-Huber-, Altstetter-, Badenerstrasse bleiben im Hochhausgebiet I enthalten. Sie entsprechen den im Erläuterungsbericht und den Hochhausrichtlinien beschriebenen Eignungskriterien. Ein Hochhaus kann situativ eine Möglichkeit sein für eine quartierverträgliche Umsetzung der Ziele der Innenentwicklung gemäss kommunalem Richtplan. Ausgeschlossen als Hochhausgebiet werden die Schulanlagen Dachslernstrasse und Feldblumen.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Die Altstetterstrasse zwischen Albisriederstrasse und Rautistrasse soll westliche Grenze des Hochhausgebietes sein.
Begründung	Die Hochhauszonen verlaufen nicht zwingend sinnvoll gradlinig, sondern weisen zum Teil unerklärliche Ausbuchtungen auf. Dies scheint aufgrund einiger bisheriger Hochhäuser erfolgt zu sein oder einem Wunschdenken von Grundstückbesitzenden. Warum der Einbezug des westlichen Randes der Altstetterstrasse in Albisrieden (Baugenossenschaft Zurlinden). Kaum erklärbar ist der Bereich zwischen Altstetterstrasse 260 bis 290 sowie Schulhausareal Untermoos.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Abgrenzung der Hochhausgebiets im Bereich der Altstetterstrasse orientiert sich am kommunalen Richtplan Siedlung Landschaft öffentliche Bauten und Anlagen (SLÖBA). Gemäss Richtplan wird eine hohe Dichte und eine Verdichtung über die BZO 2016 angestrebt. Die Altstetterstrasse ist als wichtige Stadtachse klassifiziert. An die Qualität der Gebäude, den privaten und den öffentlichen Raum werden entlang der Stadtachsen hohe Anforderungen gestellt. Situativ kann die Möglichkeit zur Erstellung eines Hochhauses die am besten geeignete Lösung sein, um die Ziele der Richtplanung zu erreichen.</p> <p>Die genaue Abgrenzung westlich der Altstetterstrasse orientiert sich an der bestehenden Baustruktur und der Parzellierung.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass mit der Zuteilung einer Parzelle in ein Hochhausgebiet noch kein Anspruch auf die Erstellung eines Hochhauses entsteht. Die Beurteilung möglicher Standorte innerhalb des Hochhausgebiets erfolgt einzelfallweise aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen auf einer Parzelle oder der Umgebung eines potenziellen Standorts. Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Darüber hinaus sind die weiteren Vorschriften für Hochhäuser gemäss der Hochhausrichtlinien und der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser zu erfüllen.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Der Limmatraum ist südlich der Limmat mindestens 100 Meter breit von Hochhäusern zu schützen und von jedem Schattenwurf frei zu halten.
Begründung	Der Limmatraum ist ein Erholungsgebiet erster Güte und muss grossräumig geschützt werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Südlich der Limmat erstreckt sich das Hochhausgebiet zwischen Viadukt und Hardturm sowie im Bereich westlich der Europabrücke. Angrenzend an die Limmat sind Hochhäuser bis maximal 60 m möglich, in den bereits dicht bebauten Teilen Zürich-Wests südlich der Hardstrasse und dem Sihlquai sind Hochhäuser bis 80 m möglich. Der Vergleich des Hochhausgebiets von 2001 mit dem aktualisierten Hochhausgebiet zeigt eine deutliche Reduktion im Uferbereich und dem weiteren Umfeld der Limmat.</p> <p>Der weitere Ausschluss der Typologie des Hochhauses führt nicht zu einem besseren Schutz der Erholungs- und Gewässerräume. Die Uferbereiche von Gewässern sind bereits durch verschiedene Instrumente und Gesetze hinreichend geschützt (z.B. nationales Gewässerschutzgesetz). Die Bau- und Zonenordnung (BZO) sichert mit der Festlegung von Erholungs- und Freihaltezonen die bestehenden Natur- und Erholungsräume im gesamten Stadtgebiet sowie auch entlang der Gewässer. In diesen Zonen sind keine Bauten und somit auch keine Hochhäuser möglich.</p> <p>Mit den aktualisierten Hochhausrichtlinien und der Anpassung der BZO werden neue verbindliche qualitative Vorschriften für Hochhäuser eingeführt. Diese Vorschriften umfassen neben städtebaulichen und architektonischen Vorgaben auch umweltbezogene Vorschriften. So müssen die Freiräume von Hochhäusern zur ökologischen Vernetzung beitragen, eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen, öffentlich zugänglich gestaltet und vielfältig begrünt sein sowie die Biodiversität fördern. Darüber hinaus ist die Durchlüftung sicherzustellen und ein Beitrag zur Hitzeminderung zu leisten. Da mit Hochhäusern nicht mehr Ausnützung als mit einer gewöhnlichen Überbauung realisiert werden kann, können ökologische Zielsetzungen in Bezug auf den Freiraum und das Stadtklima situativ sogar besser umgesetzt werden, da der Gebäudefussabdruck bei einem Hochhaus kleiner ist und somit mehr Freiraum entstehen kann.</p>



Auch in Bezug auf den Schattenwurf ist ein Hochhaus nicht schlechter als eine gewöhnliche Überbauung. Lange, parallel zur Limmat stehende Gebäude (unterhalb der Hochhausgrenze) verschatten den gesamten angrenzenden Uferbereich, während höhere Gebäude mit kleinerem Fussabdruck einen kürzeren Uferabschnitt beschatten.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Hochhausgebiet II: Die Ausbuchtung über nach Süden über die Badenerstrasse hinaus ist an die Badenerstrasse zurück zu verschieben.
Begründung	Die Ausbuchtung auf Gebiete südlich der Badenerstrasse ist nicht erklärbar bzw. höchstens nach dem Motto «Wir haben ja gerade den Turm des Kochareals bewilligt!» Eine Lösung des heutigen Wendehals- und Opportunitäts-Prinzips.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Zuordnung des betroffenen Gebiets in das Hochhausgebiet II (bis 60 m) orientiert sich an der Zonierung gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen. Das Gebiet befindet sich gemäss BZO in Teilen in der Zentrumszone Z6, der Zentrumszone Z7 sowie der Industrie- und Gewerbezone.</p> <p>Der kommunale Richtplan sieht sehr hohe Dichten vor sowie in Teilen eine Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Gebiet dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Das Gebiet erfüllt damit die Eignungskriterien für Hochhausgebiete der Kategorie II. (vgl. Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision, Kapitel «Herleitung der Gebiete und Höhenabstufungen»)</p>



Einwendungs-Nr.

2227

Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Hochhausgebiete IIa: Die südliche Grenze sollte die Baslerstrasse nicht überschreiten.
Begründung	Dies damit doch ein Cluster mit sehr hohen Häusern entsteht und keine Zerstreuung. Die Fläche ist gross genug! Im Grunde braucht Zürich kein Klein-New-York.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Das Hochhausgebiet IIa wird aufgehoben.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Schutzgürtel rund um die Kernzone Blüemliquartier. Keine Anpassung der Bauhöhe innerhalb dieses Schutzgürtels.
Begründung	<p>Sämtliche Häuser in der Kernzone Blüemliquartier unterliegen starken Richtlinien, welche die einheitliche Optik vom Quartier und es selbst schützen sollen. Wir wohnen am Schneeglöggliweg. Direkt neben unseren Häusern können 40 Meter Hochhäuser am Letzigraben hiingebaut werden. Es muss ein Schutzgürtel um die Kernzone Blüemliquartier errichtet werden. Darin bleibt die Höhe der neuen Häuser auf der bisherigen Höhe fixiert. Die Harmonie zwischen Kernzone Blüemliquartier und Umgebung muss gewährleistet und geschützt bleiben. Ansonsten kann auch auf die ganze Kerzonenen verzichtet werden. Damit wir auch das gleiche Recht haben.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p> <p>Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.</p>



Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Das Gebiet begrenzt durch die Neunbrunnenstrasse, Birchstrasse und Seebacherstrasse ist aus dem Hochhausgebiet zu entlassen.
Begründung	<p>Dieses Gebiet ist eine organisch gewachsene Siedlungsstruktur, welche sich durch eine hohe Lebensqualität auszeichnet und damit verbunden das friedliche Zusammenleben unterschiedlicher Generationen und Kulturen unterstützt. Eine Verdichtung, sprich ersetzen von diesen Bauten, oder Teilen davon, durch Häuser mit einer Höhe von bis zu 40 m wird dem Zusammenleben mit Sicherheit nicht förderlich sein und trägt auch kaum zur Lösung der Problematik auf dem Wohnungsmarkt bei. Im Gegenteil, jahrzehntelange Erfahrungen zeigen, dass Wohnhochhäuser in unseren Breitengraden unbeliebt sind. Sie fördern die Anonymität, Ghettoisierung und Fluktuation, und beeinflussen die Soziokultur im Quartier negativ. Sie werden deshalb auch eher selten gebaut und entsprechend sollten sie nicht möglich sein. Hochhausbauten im Zentrum mögen durchaus eine Berechtigung haben (z.B. Büro- oder Verwaltungsgebäude, Einkaufs- und Hotelgebäude etc). Dies ist aber in einem Wohnquartier, wie dem Erwähnten, nicht zutreffend.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Das Quartier ist gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen als Gebiet mit baulicher Verdichtung bezeichnet. Hochhäuser können in diesen Gebieten situativ eine Möglichkeit sein für die verträgliche Weiterentwicklung des Quartiers.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Zuteilung einer Parzelle in ein Hochhausgebiet jedoch noch kein Anspruch auf die Erstellung eines Hochhauses entsteht. Die Beurteilung möglicher Standorte innerhalb des Hochhausgebiets erfolgt einzelfallweise aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen auf einer Parzelle oder der Umgebung eines potenziellen Standorts. Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet.</p>



Darüber hinaus sind die weiteren Vorschriften für Hochhäuser gemäss der Hochhausrichtlinien und der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser zu erfüllen. Für die in der Begründung aufgestellten pauschalen Behauptungen zu den sozialen Auswirkungen von Hochhäusern gibt es keine belastbaren Erkenntnisse und Grundlagen. Wohnhochhäuser in Zürich sind weder unbeliebt, noch beeinflussen sie die Soziokultur im Quartier negativ. Auch kann keine erhöhte Fluktuation in Hochhäusern nachgewiesen werden. Die Hochhausrichtlinien und die Vorschriften in der Bauordnung umfassen Vorgaben und Massnahmen für den Bau von Hochhäusern, um die sozialräumlichen Qualitäten - beispielweise ein ausreichendes Angebot von Gemeinschaftsräumen - zu sichern. Darüber hinaus werden weitere sozialräumlichen Massnahmen in einem ergänzenden Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» aufgeführt und erläutert.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	1) Etablierung eines mindestens 50-Meter breiten Streifens der Zone W2/W3/W4 rund um das Blüemliquartier. 2) Weitere schützenswerte Gebiete (z.B. Alte Mühle Albisrieden) sind aus der geplanten 40-Meter Hochhauszone zu lösen.
Begründung	1) Das Blüemliquartier ist gemäss Bauordnung der Stadt Zürich (BZO 2016) eine «Einfamilienhaus-Siedlung im Sinne der Gartenstadtidee mit einer starken Durchgrünung» und seit Jahrzehnten der Kernzone der Stadt Zürich zugeordnet. Damit gehört das Blüemliquartier zu einem besonders schützenswerten, einzigartigen Quartier der Stadt. 2) Durch das Einkesseln des Blüemliquartiers auf allen Seiten verliert dieses seinen ursprünglichen und schützenswerten Charakter. 3) Das Konzept der Gartenstadtidee, welches eine von «Grünflächen durchzogene, aufgelockerte Siedlungsstruktur mit räumlicher Trennung» beinhaltet, muss unbedingt erhalten bleiben. Dies kann nur geschehen, wenn direkt an das Quartier angrenzende Neubauten der Zone W2, W3 oder maximal W4 zugeordnet werden. 4) Bereits aktuell wurde das Quartiersbild durch diverse hochgeschossige Siedlungen auf allen Seiten äusserst stark beeinträchtigt. Durch Anwendung der Nomenklatur «Areal» wurde die Zonenregelung ganz einfach ausgehebelt. So misst das «Siemens Areal» sechs Stockwerke, gehört jedoch in die Zone W4, das sich seit Jahren im Bau befindende «Binelli Areal» acht Stockwerke (W6). 5) Insbesondere das Binelli Areal, welches direkt ans Blüemliquartier grenzt, zeigt, welcher städteplanerische Unsinn entsteht, wenn kein gebührender Abstand zwischen Neubauten und originalen Blüemliquartier-Häusern eingehalten wird. Dies gilt es zukünftig unbedingt zu vermeiden! Insbesondere die Gebäude an der Dennlerstrasse 23/Edelweissstrasse 69 sowie Dennlerstrasse 13/15, welche sich harmonisch ins Quartiersbild einfügen, müssen daher dringendst aus der geplanten 40-Meter Zone gelöst werden! 6) In Anbetracht der strikten Bauordnung, deren Hauseigentümer im Blüemliquartier unterliegen und die selbst gewisse Umbauten im Inneren verunmöglichen, ist die Einkesselung des Blüemliquartiers in eine 40-Meter Hochhauszone als reinste Impertinenz des Hochbauamtes der Stadt Zürich zu werten.
Entscheid	nicht berücksichtigt



Stellungnahme

Zu 1) Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).

Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte Ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.

Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.

Zu 2) Es wird darauf hingewiesen, dass der Ergänzungsplan Hochhäuser nicht die Grundzonierung der BZO ändert oder ersetzt. Liegt ein Hochhausgebiet beispielsweise über einer Wohnzone W4, so gelten auch im Fall des Baus eines Hochhauses die Nutzungs- und Ausnützungsvorschriften der W4.

Die Parzelle der Mühle Albisrieden befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung in der Freihaltezone mit der Zweckbestimmung «Parkanlagen und Plätze». In der Freihaltezone dürfen nur solche oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und die den Zonenzweck nicht schmälern. Für bestehende Bauten gilt der Bestandesschutz. Die Mühle befindet sich im kommunalen Inventar der Denkmalpflege. Die Erstellung eines Hochhauses ist daher auf der Parzelle der Mühle nicht möglich.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Gegen
Begründung	Ich bin dagegen Schwamendingen mit Hochhäuser zu zapflastern Genossenschaftshäuser abzureissen Alte Bäume zu fällen hässliche nicht ins ursprüngliche Dorfbild passende Blattenhäuser zu erstellen nicht überdachte Spielplätze fehlende Schulhäuser keine Parkplätze usw. NEIN Danke !!!
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Abgrenzung der Hochhausgebiete I, II und III sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen wird in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet.</p> <p>Schwamendingen besteht aus unterschiedlichen Siedlungsstrukturen verschiedener Epochen. Ab Ende der 1950er Jahre entstanden im Saatlenquartier, in Schwamendingen Mitte und insbesondere in Hirzenbach Wohnhochhäuser, welche heute ebenso wie die flacheren Zeilenbauten den Charakter der Gartenstadt Schwamendingen prägen.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass mit der Zuteilung einer Parzelle in ein Hochhausgebiet noch kein Anspruch auf die Erstellung eines Hochhauses entsteht. Die Beurteilung möglicher Standorte innerhalb des Hochhausgebiets erfolgt einzelfallweise aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen auf einer Parzelle oder der Umgebung eines potenziellen Standorts. Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Darüber hinaus sind die weiteren Vorschriften für Hochhäuser gemäss der Hochhausrichtlinien und der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser zu erfüllen.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Es sei die Zone mit den Grundstücken Letzigraben 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 sowie Schneeglöggliweg 3 in der Klasse W4 zu belassen und nicht dem Hochhausgebiet I zuzuweisen.
Begründung	<p>Das Blüemliquartier in Zürich Altstetten ist eine geschützte Kernzone und unterliegt dadurch vielen Auflagen. Wir Bewohner*innen und Eigentümer*innen des Blüemliquartiers fordern von der Stadt, dass sie unsere wertvolle Begegnungszone städtebaulich schützt, damit sie nicht zum musealen Swissminiatur inmitten von Hochhäusern verkommt. An der Badenerstrasse ist die (vertikale) Verdichtung nachvollziehbar und bereits im vollen Gange; die bereits gebauten, im Bau befindlichen und geplanten Hochbauten bieten im besten Falle sogar einen gewissen Schutz gegenüber der von Trams und Privatverkehr stark belasteten Badenerstrasse. Die Grundstücke am unteren Letzigraben bis zum Freibad Letzigraben als auch die gesamte Edelweissstrasse haben jedoch sowohl aufgrund ihrer Lage als auch ihres Charakters einen starken Bezug zur Kernzone Blüemliquartier. Entsprechend beginnt auch die Begegnungszone mit Temporeduktion auf 20 km/h bereits beim Freibad und nicht erst am Schneeglöggliweg. Es ist deshalb falsch, auf diesem Gebiet Hochhäuser bis 40 Metern Höhe zu erlauben. Es ist offensichtlich, dass der Höhengsprung von 10 Meter hohen Reihenhäusern auf 40-Meter-Hochhäuser viel zu massiv wäre. So würde ein unter Schutz gestelltes Quartier städtebaulich regelrecht erdrückt. Vom Schattenwurf wären nicht nur die Bewohner*innen sondern auch die vielfältigen Gartenanlagen, welche einen Teil des Charmes des Quartiers ausmachen, massiv betroffen. Ausserdem ist festzuhalten, dass die Neubauten der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund am Letzigraben ebenfalls deutlich unter 40 Meter sind, um einen guten Übergang zum Park zu schaffen. Ebenfalls wurden auch die Häuser an der Dennlerstrasse Nummer 1 bis 15 angrenzend an das Blüemliquartier nicht umgezont. Es ist deshalb städtebaulich absolut notwendig, den unteren Letzigraben und die gesamte Edelweissstrasse in der Zone W4 zu belassen.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp



grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).

Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.

Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.

Es wird im Weiteren darauf hingewiesen, dass der Ergänzungsplan Hochhäuser nicht die Grundzonierung der BZO ändert oder ersetzt. Liegt ein Hochhausgebiet beispielsweise über einer Wohnzone W4, so gelten auch im Fall des Baus eines Hochhauses die Nutzungs- und Ausnutzungsvorschriften der W4.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Verzicht auf Hochhauszonen in Schwamendingen zugunsten einer quartiergerechten Verdichtung.
Begründung	<p>1948 hat Stadtbaumeister A.H. Steiner die Gartenstadt Schwamendingen konzipiert (Gebäude / Freiraum / Strassen). Die Qualität des Stadtgewebes ist hoch und vor allem familientauglich. Hier können Kinder optimal aufwachsen. Es macht keinen Sinn mit der Hochhausdampfwalze über solche wertvolle Stadtstrukturen zu fahren. Wie in anderen Einwendungen bereits gesagt, ist die undifferenzierte quadratkilometergrosse Verbreitung von 40 Meter-Zonen über gewachsene Quartierstrukturen hinweg verfehlt – im besonderen Mass hier in Schwamendingen. Ein 40 Meter Hochhaus ist überall eine Zumutung für die Nachbarschaft – in besonderem Mass hier in Schwamendingen. Es gibt geeignetere Wege quartiergerecht zu verdichten: Die wertvollen Reihenhausstrukturen erhalten und Maisonettewohnungen stapeln. Die unteren Häuser haben Gartenausgang, die oberen grosse Balkone und/oder Dachterrassen. Mit Laubengangerschliessung lassen sich Reiheneinfamilienhäuser zu zweien oder dreien stapeln. Damit lässt sich eine genügende Verdichtung erzielen. Cees Christiaanse hat die Rezepte dafür längst bekanntgegeben.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Abgrenzung der Hochhausgebiete I, II und III sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen wird in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Die in der Begründung des Antrags ausgeführte Haltung und Befürchtung wird nicht geteilt. Schwamendingen besteht aus unterschiedlichen Siedlungsstrukturen verschiedener Epochen. Ab Ende der 1950er Jahre entstanden im Saatlenquartier, in Schwamendingen Mitte und insbesondere in Hirzenbach Wohnhochhäuser, welche heute ebenso wie die flacheren Zeilenbauten den Charakter der Gartenstadt Schwamendingen prägen. Aufgrund der Hanglage, des kleinteiligen sensiblen Umfelds sowie des ISOS wird das Hochhausgebiet im Bereich der Dübendorfstrasse reduziert (z.B. westlich der Schule Stettbach sowie östlich und westlich der Probsteistrasse). Die übrigen Gebiete in Schwamendingen bleiben jedoch im Hochhausgebiet enthalten.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Aus Gründen des Stadtklimas ist auf Hochhauszonen entlang des Gleisfelds zu verzichten.
Begründung	Das Gleisfeld wird im Sommer zu einer 200-300 Meter breiten 40° C-Zone. Erstens ist Wohnen wegen Hitze und Lärm nicht zumutbar. Zweitens würde mit den Jahren ein Hitzekanal gebaut: Ein Hitzekanal flankiert von Hochhauswänden. Gouverner c'est prévoir.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für die in der Begründung dargelegten Behauptungen gibt es keine belastbaren Erkenntnisse und Grundlagen. Weder betreffend Lärmschutz noch betreffend Hitze ist ein Hochhaus pauschal problematischer als eine gewöhnliche Überbauung.</p> <p>Die Grenzwerte betreffend Lärmschutz sind in jedem Fall einzuhalten - unabhängig von der Gebäudetypologie.</p> <p>Mit der Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich besteht eine wichtige Planungsgrundlage, um die Überwärmung im Stadtgebiet zu vermeiden und das bestehende Kaltluftsystem zu erhalten. Die Massnahmen zur Umsetzung dieser Ziele bedingen gebäudespezifische Lösungen. Aus der Fachplanung Hitzeminderung können keine Kriterien abgeleitet werden, die den systematischen Ausschluss von gewissen Gebieten für Hochhäuser begründen würden.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	1) Etablierung eines mindestens 50-Meter breiten Streifens der Zone W2/W3/W4 rund um das Blüemliquartier. 2) Weitere schützenswerte Gebiete (z.B. Alte Mühle Albisrieden) sind aus der geplanten 40-Meter Hochhauszone zu lösen.
Begründung	1) Das Blüemliquartier ist gemäss Bauordnung der Stadt Zürich (BZO 2016) eine «Einfamilienhaus-Siedlung im Sinne der Gartenstadtidee mit einer starken Durchgrünung» und seit Jahrzehnten der Kernzone der Stadt Zürich zugeordnet. Damit gehört das Blüemliquartier zu einem besonders schützenswerten, einzigartigen Quartier der Stadt. 2) Durch das Einkesseln des Blüemliquartiers auf allen Seiten verliert dieses seinen ursprünglichen und schützenswerten Charakter. 3) Das Konzept der Gartenstadtidee, welches eine von «Grünflächen durchzogene, aufgelockerte Siedlungsstruktur mit räumlicher Trennung» beinhaltet, muss unbedingt erhalten bleiben. Dies kann nur geschehen, wenn direkt an das Quartier angrenzende Neubauten der Zone W2, W3 oder maximal W4 zugeordnet werden. 4) Bereits aktuell wurde das Quartiersbild durch diverse hochgeschossige Siedlungen auf allen Seiten äusserst stark beeinträchtigt. Durch Anwendung der Nomenklatur «Areal» wurde die Zonenregelung ganz einfach ausgehebelt. So misst das «Siemens Areal» sechs Stockwerke, gehört jedoch in die Zone W4, das sich seit Jahren im Bau befindende «Binelli Areal» acht Stockwerke (W6). 5) Insbesondere das Binelli Areal, welches direkt ans Blüemliquartier grenzt, zeigt, welcher städteplanerische Unsinn entsteht, wenn kein gebührender Abstand zwischen Neubauten und originalen Blüemliquartier-Häusern eingehalten wird. Dies gilt es zukünftig unbedingt zu vermeiden! Insbesondere die Gebäude an der Dennlerstrasse 23/Edelweissstrasse 69 sowie Dennlerstrasse 13/15, welche sich harmonisch ins Quartiersbild einfügen, müssen daher dringendst aus der geplanten 40-Meter Zone gelöst werden! 6) In Anbetracht der strikten Bauordnung, deren Hauseigentümer im Blüemliquartier unterliegen und die selbst gewisse Umbauten im Inneren verunmöglichen, ist die Einkesselung des Blüemliquartiers in eine 40-Meter Hochhauszone als reinste Impertinenz des Hochbauamtes der Stadt Zürich zu werten.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Zu 1) Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe



Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).

Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.

Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.

Zu 2) Es wird darauf hingewiesen, dass der Ergänzungsplan Hochhäuser nicht die Grundzonierung der BZO ändert oder ersetzt. Liegt ein Hochhausgebiet beispielsweise über einer Wohnzone W4, so gelten auch im Fall des Baus eines Hochhauses die Nutzungs- und Ausnutzungsvorschriften der W4.

Die Parzelle der Mühle Albisrieden befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung in der Freihaltezone mit der Zweckbestimmung «Parkanlagen und Plätze». In der Freihaltezone dürfen nur solche oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und die den Zonenzweck nicht schmälern. Für bestehende Bauten gilt der Bestandesschutz. Die Mühle befindet sich im kommunalen Inventar der Denkmalpflege. Die Erstellung eines Hochhauses ist daher auf der Parzelle der Mühle nicht möglich.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	das Wohngebiet Schärenfeld/ Brüttenweg/Schärenmoosstrasse/Giebeleich/ Hegnauweg in 8052 Zürich aus dem geplanten Hochhausgebiet zu entfernen.
Begründung	<p>Einwendungen gegen die geplante Aufnahme des Gebietes Schärenfeld/ Brüttenweg/Schärenmoosstrasse/Giebeleich/ Hegnauweg in 8052 Zürich ins Hochhausgebiet 40 m: Ich wohne seit nunmehr 14 Jahren am Brüttenweg, 8052 Zürich, in einem Doppel-EFH. Seit meinem Zuzug hat sich in dieser vormals noch sehr grünen Oase mit gut erhaltenen Gärten bereits einiges verändert. Grund dafür war die vor einigen Jahren in Kraft getretene Aufzonung auf W3, welche bereits einen spekulativen Erwerb von frei werdenden kleineren Liegenschaften Vorschub leistete. Resultat sind nun mittlerweile drei kleinere Wohnblöcke und der Wegfall von unversiegelten Gärten darum herum. Resultat von W3 nach Aufzonung und eigentlich dem Ziel des kantonalen Richtplans 2040 widersprechend, dass im Gebiet Schärenfeld dannzumal ein Sportplatz gebaut werden soll, der dem angestrebten Bevölkerungszuwachs in der Stadt Zürich Ertüchtigungsmöglichkeiten bieten soll. Nun, verstehen muss ich wohl die nunmehrige Aufnahme des Gebietes Schärenfeld/Brüttenweg usw. in ein Hochhausgebiet nicht. Durch die Öffnung dieses Gebietes für den Bau von Hochhäusern werden erneut Spekulationen vorangetrieben und wohl auch die bereits erstellten kleineren Wohnblöcke wieder abgerissen, wodurch jegliche Nachhaltigkeit vergessen geht. Zu befürchten für die ansässigen Bewohner:innen (und das sind nicht nur 60ig-Jährige wie ich, sondern auch zahlreiche junge Familien!) ist, dass die Stadt nun über Steuererhöhungen den Weg der «indirekten» Enteignung und Vernichtung von Eigentum gehen wird. Wir sind ja nur Bewohner Seebachs und nicht der schützenswerten Hügel dieser Stadt.... Dies obwohl das Gebiet Schärenfeld/ Brüttenweg/Schärenmoosstrasse/Giebeleich/ Hegnauweg in 8052 Zürich zur Zeit noch eine der wenigen Kälteinsel in Seebach und Oerlikon ist. Sollten hier in Zukunft Hochhäuser stehen, geht erneut ein in der heutigen Zeit der Klimaerwärmung unschätzbarer Quartierteil verloren, der jetzt noch zur Hitzeminderung beiträgt. Ein bestens durchgrünter Quartierteil mit Baumbestand und Gehölzen, welche Vögeln, Insekten, Igel, Füchsen, Dachsen Reptilien und Menschen, die jetzt hier leben, Lebensraum bietet, wird zerstört und zur Verdichtung freigegeben. Nicht ganz glauben mag ich an dieser Stelle das in den "Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten" festgehaltene Prinzip, dass dieses «Freiraum in einer grünen Wohnstadt fördern werde». Zahlreiche Beispiele von Hochhäusern in der Stadt Zürich zeigen das absolute Gegenteil – Versiegelungen rund herum! Ein Garten auf dem Dach ist ein Tropfen auf die immer heisser werdenden Steine dieser Stadt. Ebenfalls möchte ich noch festhalten, dass das Gebiet Schärenfeld/</p>



Brüttenweg/Schärenmoosstrasse/Giebeleich/ Hegnauweg in 8052 Zürich auf einem Grundwasservorkommen gebaut ist, welches für Trinkwassergewinnung nutzbar ist. Ein Einbau von Erdsondenheizungen ist hier daher seit jeher verboten. Parkgaragen (wenn auch die reduzierte Zahl der Parkflächen im Hinblick auf die Förderung des ÖV respektierend) und riesige Fundamente, welche diese Bauriesen tragen sollen, können wohl kaum auf diese schützenswerte Tatsache Rücksicht nehmen? Nun schauen alle Kleineigentümer voller Vorfreude auf den Einbau der Fernwärme im Quartier. Ob sich das für sie noch lohnen wird, werden künftige Entscheide des HBA zeigen. Aus den genannten Gründen beantrage ich, das Wohngebiet Schärenfeld/ Brüttenweg/Schärenmoosstrasse/Giebeleich/ Hegnauweg in 8052 Zürich aus dem geplanten Hochhausgebiet zu entfernen.

Entscheid berücksichtigt

Stellungnahme



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Es sei die Zone mit den Grundstücken Letzigraben 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 sowie Schneeglöggliweg 3 in der Klasse W4 zu belassen und nicht dem Hochhausgebiet I zuzuweisen. Das Blüemliquartier in Zürich Altstetten ist der Kernzone zugeteilt und unterliegt dadurch vielen Auflagen. Wir vom Schneeglöggliweg verlangen von der Stadt, dass sie unsere wertvolle Begegnungszone städtebaulich schützt, damit sie nicht zu Swissminiatur verkommt.
Begründung	<p>An der Badenerstrassenseitig ist die Verdichtung nachvollziehbar und bereits im vollen Gange. Die Grundstücke am unteren Letzigraben bis zum Freibad Letzigraben als auch die gesamte Edelweissstrasse haben jedoch sowohl aufgrund ihrer Lage und ihres Charakters einen starken Bezug zur Kernzone. Entsprechend beginnt auch die Begegnungszone 20 bereits beim Freibad und nicht erst am Schneeglöggliweg. Es ist deshalb falsch, dieses Gebiet einem Hochhausgebiet zuzuweisen. Es ist ganz klar, dass der Höhengsprung von 40 Meter Hochhäuser auf 10 Meter Reihenhäuser viel zu massiv ist. So wird ein unter Schutz gestelltes Quartier städtebaulich regelrecht erdrückt. Vom Schattenwurf noch gar nicht gesprochen. Ausserdem ist festzuhalten, dass die Neubauten der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund am Letzigraben ebenfalls deutlich unter 40 Meter sind, um einen guten Übergang zum Park zu schaffen. Ebenfalls die Häuser an der Dennlerstrasse Nummer 1 bis 15 angrenzend an das Blüemliquartier wurden nicht umgezont. Es ist deshalb städtebaulich absolut notwendig, den unteren Letzigraben und die gesamte Edelweissstrasse in der Zone W4 zu belassen. Antrag 1 Hochhäuser müssen zwingend in Holzbauweise (bzw. jedenfalls in Holz-Hybrid- Bauweise) erstellt werden. Begründung Durch die massive Erweiterung der geplanten Hochhausgebiete I bis III bzw. IIa und IIIa entsteht ein starker Druck auf die bestehenden Bauten. Hochhäuser müssen neu gebaut werden, zahllose bestehende Häuser werden abgebrochen. Dadurch wird viel Graue Energie vernichtet bzw. aufgewendet und beim klassischen Neubau von Hochhäusern mit Backstein, Beton/Zement und Stahl wird extrem viel Energie aufgewendet bzw. CO2 freigesetzt. Die Stadt Zürich muss bis 2040 klimaneutral werden. Das ist mit der bisherigen Bauweise nicht zu erreichen, schon gar nicht mit Hochhäusern, die bezüglich Bau/Erstellung und Unterhalt «Energiefresser» sind. Hochhäuser in Holzbauweise sind diesbezüglich viel ressourcenschonender bzw. klimafreundlicher im Bau und im Übrigen auch problemlos möglich (vgl. etwa HoHo in Wien oder «The Ascent» in Milwaukee mit 87 Metern Höhe). Antrag 2 Hochhäuser müssen zwingend autofrei (bzw. mindestens autoarm)</p>



erstellt und betrieben werden. Begründung Durch den Bau vieler neuen Hochhäusern wird die Bevölkerung in der Stadt Zürich stark zunehmen. Geplant ist bekanntlich eine Zunahme von 100'000 Einwohner:innen. Ein grosser Teil dieser Personen wird in neuen Hochhäusern wohnen. Da der Strassenraum nicht zunimmt und zudem die Klimaziele einzuhalten sind, ist zwingend zu verhindern, dass neuer Autoverkehr entsteht (unabhängig davon, ob es sich um Elektroautos handelt). Deshalb müssen Hochhäuser zwingend autofrei, jedenfalls autoarm konzipiert werden. Antrag 3 Mit Ausnahme der Zugangswege ist die Umgebung der Hochhäuser vollständig zu begrünen (somit mit Bäumen, Sträuchern und Grünfläche zu bepflanzen). Begründung Trotz aller «grünen Beteuerungen» der städtischen Regierung wird durch das Tiefbauamt bzw. die Bauenden nach wie vor und überall der Boden durch Asphalt und Beton versiegelt (vgl. etwa Europaallee, Lagerstrasse, Zollstrasse, um den Schiffbau/Turbinenplatz etc. und auch bei allen Leitungsarbeiten). Die zunehmende Hitze in der Stadt kann unbestrittenermassen nur durch konsequente und zwingende Begrünung gemildert werden – vgl. dazu die Strategien der Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich. Antrag 4 Die Hochhausgebiete I (bis 40 m) sind massiv zu reduzieren und sollten sich auf ein paar wenige Gebiete konzentrieren. Begründung Es ist städtebaulich nicht wünschenswert, wenn Hochhäuser über praktisch das gesamte Stadtgebiet verteilt werden. Auch bei Höhen bis zu 40 Metern sind Cluster zu bilden. Antrag 5 Um die «Kernzone Blüemliquartier» in Altstetten ist allseitig ein Abstand von 50 Metern zum Hochhausgebiet I vorzusehen. Begründung Das Blüemliquartier besteht einheitlich aus zweistöckigen Häusern (plus Dachausbauten) mit einer Gesamthöhe von ca. 13 Metern. Das ganze Gebiet unterliegt den Sonderbauvorschriften «Kernzone Blüemliquartier». Es ist zu verhindern, dass dieses Gebiet unmittelbar von Hochhäusern umschlossen wird, die es optisch zerdrücken. Zu dessen städtebaulichem Schutz ist deshalb allseitig ein Abstand zum Hochhausgebiet I von jedenfalls 50 Metern vorzusehen.

Entscheid nicht berücksichtigt

Stellungnahme Für das Umfeld des Blüemliquartiers, zu dem auch die im Antrag genannten Grundstücke zählen, sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).

Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie



müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.

Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.

Zum Antrag «Hochhäuser müssen zwingend in Holzbauweise erstellt werden»: Für eine generell grundeigentümergebundene Vorschrift zur Holzbauweise von Hochhäusern gibt es keine gesetzliche Grundlage.

Zum Antrag «Hochhäuser müssen zwingend autofrei (bzw. mindestens autoarm) erstellt und betrieben werden»:

Die bei einem Bauprojekt zu erstellende Anzahl von Autoabstellplätzen wird durch die Parkplatzverordnung (PPV) bestimmt. Gestützt auf ein Mobilitätskonzept kann für autoarme Nutzungen die Anzahl der Autoabstellplätze reduziert werden. Dies gilt auch für Hochhäuser. In den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser im Art. 81c^{decies} wird für Hochhäuser bis 40 m vorgeschrieben, dass die in der Parkplatzverordnung vorgeschriebene Mindestanzahl von Autoabstellplätzen nicht überschritten werden darf, falls das Hochhaus eine Gesamthöhe von 40 m nicht überschreitet. Falls ein Hochhaus eine Gesamthöhe von mehr als 40 m hat, muss die in der Parkplatzverordnung vorgeschriebene Mindestanzahl gestützt auf ein Mobilitätskonzept um mindestens 30% unterschritten werden.

Zum Antrag «Mit Ausnahme der Zugangswege ist die Umgebung der Hochhäuser vollständig zu begrünen (somit mit Bäumen, Sträuchern und Grünfläche zu bepflanzen)»:

Für eine grundeigentümergebundene Vorschrift zur vollständigen Begrünung der Umgebung gibt es keine gesetzliche Grundlage. In den Hochhausrichtlinien ist jedoch festgehalten, dass der Aussenraum von Hochhäusern vielfältig begrünt sein muss und die Biodiversität gefördert werden muss.

Zum Antrag «Die Hochhausgebiete I (bis 40 m) sind massiv zu reduzieren und sollten sich auf ein paar wenige Gebiete konzentrieren»:

In den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur Teilrevision der BZO sind die Gebietsabgrenzungen und die Höhenabstufungen ausführlich begründet. Gesamthaft sind knapp 40% der Bauzonen einem Hochhausgebiet zugewiesen.

Zum Antrag «Um die Kernzone Blüemliquartier in Altstetten ist allseitig ein Abstand von 50 Metern zum Hochhausgebiet I vorzusehen»:

Siehe Ausführungen zu Beginn der Stellungnahme.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	<p>Es sei die Zone mit den Grundstücken Letzigraben 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 sowie Schneeglöggliweg 3 in der Klasse W4 zu belassen und nicht dem Hochhausgebiet I zuzuweisen. Das Blüemliquartier in Zürich Altstetten ist der Kernzone zugeteilt und unterliegt dadurch vielen Auflagen. Wir vom Schneeglöggliweg verlangen von der Stadt, dass sie unsere wertvolle Begegnungszone städtebaulich schützt, damit sie nicht zu Swissminiatur verkommt.</p>
Begründung	<p>An der Badenerstrassenseitig ist die Verdichtung nachvollziehbar und bereits im vollen Gange. Die Grundstücke am unteren Letzigraben bis zum Freibad Letzigraben als auch die gesamte Edelweissstrasse haben jedoch sowohl aufgrund ihrer Lage und ihres Charakters einen starken Bezug zur Kernzone. Entsprechend beginnt auch die Begegnungszone 20 bereits beim Freibad und nicht erst am Schneeglöggliweg. Es ist deshalb falsch, dieses Gebiet einem Hochhausgebiet zuzuweisen. Es ist ganz klar, dass der Höhengsprung von 40 Meter Hochhäuser auf 10 Meter Reihenhäuser viel zu massiv ist. So wird ein unter Schutz gestelltes Quartier städtebaulich regelrecht erdrückt. Vom Schattenwurf noch gar nicht gesprochen. Ausserdem ist festzuhalten, dass die Neubauten der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund am Letzigraben ebenfalls deutlich unter 40 Meter sind, um einen guten Übergang zum Park zu schaffen. Ebenfalls die Häuser an der Dennlerstrasse Nummer 1 bis 15 angrenzend an das Blüemliquartier wurden nicht umgezont. Es ist deshalb städtebaulich absolut notwendig, den unteren Letzigraben und die gesamte Edelweissstrasse in der Zone W4 zu belassen. Antrag 1 Hochhäuser müssen zwingend in Holzbauweise (bzw. jedenfalls in Holz-Hybrid-Bauweise) erstellt werden. Begründung Durch die massive Erweiterung der geplanten Hochhausgebiete I bis III bzw. IIa und IIIa entsteht ein starker Druck auf die bestehenden Bauten. Hochhäuser müssen neu gebaut werden, zahllose bestehende Häuser werden abgebrochen. Dadurch wird viel Graue Energie vernichtet bzw. aufgewendet und beim klassischen Neubau von Hochhäusern mit Backstein, Beton/Zement und Stahl wird extrem viel Energie aufgewendet bzw. CO2 freigesetzt. Die Stadt Zürich muss bis 2040 klimaneutral werden. Das ist mit der bisherigen Bauweise nicht zu erreichen, schon gar nicht mit Hochhäusern, die bezüglich Bau/Erstellung und Unterhalt «Energiefresser» sind. Hochhäuser in Holzbauweise sind diesbezüglich viel ressourcenschonender bzw. klimafreundlicher im Bau und im Übrigen auch problemlos möglich (vgl. etwa HoHo in Wien oder «The Ascent» in Milwaukee mit 87 Metern Höhe). Antrag 2 Hochhäuser müssen zwingend autofrei (bzw. mindestens autoarm) erstellt und betrieben werden. Begründung Durch den Bau vieler neuen Hochhäusern wird die Bevölkerung in der Stadt Zürich stark</p>



zunehmen. Geplant ist bekanntlich eine Zunahme von 100'000 Einwohner:innen. Ein grosser Teil dieser Personen wird in neuen Hochhäusern wohnen. Da der Strassenraum nicht zunimmt und zudem die Klimaziele einzuhalten sind, ist zwingend zu verhindern, dass neuer Autoverkehr entsteht (unabhängig davon, ob es sich um Elektroautos handelt). Deshalb müssen Hochhäuser zwingend autofrei, jedenfalls autoarm konzipiert werden. Antrag 3 Mit Ausnahme der Zugangswege ist die Umgebung der Hochhäuser vollständig zu begrünen (somit mit Bäumen, Sträuchern und Grünfläche zu bepflanzen). Begründung Trotz aller «grünen Beteuerungen» der städtischen Regierung wird durch das Tiefbauamt bzw. die Bauenden nach wie vor und überall der Boden durch Asphalt und Beton versiegelt (vgl. etwa Europaallee, Lagerstrasse, Zollstrasse, um den Schiffbau/Turbinenplatz etc. und auch bei allen Leitungsarbeiten). Die zunehmende Hitze in der Stadt kann unbestrittenermassen nur durch konsequente und zwingende Begrünung gemildert werden – vgl. dazu die Strategien der Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich. Antrag 4 Die Hochhausgebiete I (bis 40 m) sind massiv zu reduzieren und sollten sich auf ein paar wenige Gebiete konzentrieren. Begründung Es ist städtebaulich nicht wünschenswert, wenn Hochhäuser über praktisch das gesamte Stadtgebiet verteilt werden. Auch bei Höhen bis zu 40 Metern sind Cluster zu bilden. Antrag 5 Um die «Kernzone Blüemliquartier» in Altstetten ist allseitig ein Abstand von 50 Metern zum Hochhausgebiet I vorzusehen. Begründung Das Blüemliquartier besteht einheitlich aus zweistöckigen Häusern (plus Dachausbauten) mit einer Gesamthöhe von ca. 13 Metern. Das ganze Gebiet unterliegt den Sonderbauvorschriften «Kernzone Blüemliquartier». Es ist zu verhindern, dass dieses Gebiet unmittelbar von Hochhäusern umschlossen wird, die es optisch zerdrücken. Zu dessen städtebaulichem Schutz ist deshalb allseitig ein Abstand zum Hochhausgebiet I von jedenfalls 50 Metern vorzusehen.

Entscheid nicht berücksichtigt

Stellungnahme Für das Umfeld des Blüemliquartiers, zu dem auch die im Antrag genannten Grundstücke zählen, sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).

Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie



müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.

Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.

Zum Antrag «Hochhäuser müssen zwingend in Holzbauweise erstellt werden»:
Für eine generell grundeigentümergebundene Vorschrift zur Holzbauweise von Hochhäusern gibt es keine gesetzliche Grundlage.

Zum Antrag «Hochhäuser müssen zwingend autofrei (bzw. mindestens autoarm) erstellt und betrieben werden»:

Die bei einem Bauprojekt zu erstellende Anzahl von Autoabstellplätzen wird durch die Parkplatzverordnung (PPV) bestimmt. Gestützt auf ein Mobilitätskonzept kann für autoarme Nutzungen die Anzahl der Autoabstellplätze reduziert werden. Dies gilt auch für Hochhäuser. In den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser im Art. 81^cdecies wird für Hochhäuser bis 40 m vorgeschrieben, dass die in der Parkplatzverordnung vorgeschriebene Mindestanzahl von Autoabstellplätzen nicht überschritten werden darf, falls das Hochhaus eine Gesamthöhe von 40 m nicht überschreitet. Falls ein Hochhaus eine Gesamthöhe von mehr als 40 m hat, muss die in der Parkplatzverordnung vorgeschriebene Mindestanzahl gestützt auf ein Mobilitätskonzept um mindestens 30% unterschritten werden.

Zum Antrag «Mit Ausnahme der Zugangswege ist die Umgebung der Hochhäuser vollständig zu begrünen (somit mit Bäumen, Sträuchern und Grünfläche zu bepflanzen)»:

Für eine grundeigentümergebundene Vorschrift zur vollständigen Begrünung der Umgebung gibt es keine gesetzliche Grundlage. In den Hochhausrichtlinien ist jedoch festgehalten, dass der Aussenraum von Hochhäusern vielfältig begrünt sein muss und die Biodiversität gefördert werden muss.

Zum Antrag «Die Hochhausgebiete I (bis 40 m) sind massiv zu reduzieren und sollten sich auf ein paar wenige Gebiete konzentrieren»:

In den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur Teilrevision der BZO sind die Gebietsabgrenzungen und die Höhenabstufungen ausführlich begründet. Gesamthaft sind knapp 40% der Bauzonen einem Hochhausgebiet zugewiesen.

Zum Antrag «Um die Kernzone Blüemliquartier in Altstetten ist allseitig ein Abstand von 50 Metern zum Hochhausgebiet I vorzusehen»:
Siehe Ausführungen zu Beginn der Stellungnahme.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Wohnbauzonen in Seebach sind aus dem Hochhausgebiet zu entlassen.
Begründung	Jahrzehntelange Erfahrung zeigt, dass Wohnhochhäuser unbeliebt sind. Sie fördern die Anonymität und Fluktuation und beeinflussen die Soziokultur im Quartier negativ. Sie werden deshalb auch eher selten gebaut und entsprechend sollten sie nicht möglich sein.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Aufgrund der kleinteiligen Parzellen- und Gebäudestruktur, der Topografie sowie der Erhaltungsziele des ISOS werden Gebiete zwischen der Bahnlinie und der Schaffhauserstrasse (z.B. Kosakenhügel) sowie östlich der Bahnlinie bis zur Grubenackerstrasse aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen. Die übrigen Gebiete in Seebach verbleiben im Hochhausgebiet. In diesen Gebieten kann das Hochhaus situativ eine Möglichkeit sein für die verträgliche Weiterentwicklung des Quartiers. Für die in der Begründung aufgestellten pauschalen Behauptungen gibt es keine belastbaren Erkenntnisse und Grundlagen. Wohnhochhäuser in Zürich sind weder unbeliebt, noch beeinflussen sie die Soziokultur im Quartier negativ. Auch kann keine erhöhte Fluktuation in Hochhäusern nachgewiesen werden. Die Hochhausrichtlinien und die Vorschriften in der Bauordnung umfassen Vorgaben und Massnahmen für den Bau von Hochhäusern, um die sozialräumlichen Qualitäten - beispielweise ein ausreichendes Angebot von Gemeinschaftsräumen - zu sichern. Darüber hinaus werden weitere sozialräumlichen Massnahmen in einem ergänzenden Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» aufgeführt und erläutert.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	In W3 und W4 Zonen dürfen keine Hochhauszonen sein.
Begründung	Hochhäuser sind da nicht quartierverträglich. Da unter anderem der Höhenunterschied markant ist.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Abgrenzung der Hochhausgebiete sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen werden in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Hochhäuser können in den als Hochhausgebiete bezeichneten Gebieten quartierverträglich in die jeweilige Umgebung eingefügt werden. Die wenigen W3-Zonen innerhalb des Hochhausgebiets sind im kommunalen Richtplan als Gebiete mit Verdichtung über die BZO 2016 bezeichnet. Einer Aufzonung wird mit dieser Revision «vorgegriffen».</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass mit der Zuteilung einer Parzelle in ein Hochhausgebiet noch kein Anspruch auf die Erstellung eines Hochhauses entsteht. Die Beurteilung möglicher Standorte innerhalb des Hochhausgebiets erfolgt einzelfallweise aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen auf einer Parzelle oder der Umgebung eines potenziellen Standorts. Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Darüber hinaus sind die weiteren Vorschriften für Hochhäuser gemäss der Hochhausrichtlinien und der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser zu erfüllen.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	In Zürich Nord und West werden ganze Wohnquartieren mit Hochhauszonen belegt, diese sind zu verkleinern oder gar wegzulassen.
Begründung	Durch die Hochhauspläne wird der Anreiz erschaffen Gebäude abzubrechen und so die Gendrifizierung zu fördern. Günstiger Wohnraum geht verloren und es wird alles teurer.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Das Hochhausgebiet I (bis 40 m) wird in Schwamendingen und Seebach geringfügig reduziert. Die übrigen Gebiete bleiben im Hochhausgebiet I enthalten.</p> <p>Die Abgrenzung der Hochhausgebiete sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen werden in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Für die in der Begründung aufgestellten Behauptungen gibt es keine belastbaren Erkenntnisse und Grundlagen. Da gemäss § 284 Planungs- und Baugesetz (PBG) die Ausnützung bei einem Hochhaus nicht höher sein darf als bei einer gewöhnlichen Überbauung, entsteht durch die Festlegung eines Hochhausgebiets kein höherer Anreiz zum Abbruch bestehender Gebäude.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Hochhäuser sollten nur an markanten Punkten in der Stadt stehen und nicht wie ein Stoppelfeld über die ganze Stadt verteilt stehen. Plan ganz überarbeiten.
Begründung	Hochhäuser sollten keine Norm sein, sondern eine qualitative Ausnahme, welche sich in das Quartier einfügt.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Abgrenzung der Hochhausgebiete sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen werden in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. In den Hochhausrichtlinien geben städtebauliche Prinzipien Hinweise für die geeignete Platzierung von Hochhäusern im Stadtkörper.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass mit der Zuteilung einer Parzelle in ein Hochhausgebiet noch kein Anspruch auf die Erstellung eines Hochhauses entsteht. Die Beurteilung möglicher Standorte innerhalb des Hochhausgebiets erfolgt einzelfallweise aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen auf einer Parzelle oder der Umgebung eines potenziellen Standorts. Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Darüber hinaus sind die weiteren Vorschriften für Hochhäuser gemäss der Hochhausrichtlinien und der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser zu erfüllen.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	An allen Hanglagen sollten keine Hochhäuser stehen.
Begründung	Durch die Sichtweise wird der Weitblick eingeschränkt und so die Silhouette von der Stadt Zürich Hanglagen gibt es nicht nur am Zürichberg und in Höngg.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Das Hochhausgebiet I (bis 40 m) wird in Schwamendingen und Seebach geringfügig reduziert. Die übrigen Gebiete bleiben im Hochhausgebiet I enthalten.</p> <p>Die Abgrenzung der Hochhausgebiete wird in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Die Topografie ist eines von mehreren Kriterien, das bei der Abgrenzung der Hochhausgebiete berücksichtigt wird. Allein ein Geländeanstieg ist noch kein hinreichendes Ausschlusskriterium für höhere Gebäude. Gebiete, die als stadtmorphologisch sensible Hang- und Hügellagen zu klassifizieren sind, werden in den Hochhausrichtlinien als Ausschlussgebiete für Hochhäuser dargestellt.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Alle stadtquartiere sollten gleich behandelt werden mit Hochhauszonen. Die Zürichberg-Quartiere, Höngg und Kreise 3, 4, 5 werden zum grossen Teil verschont.
Begründung	Nur die Stadtquartiere mit tiefstem Haushaltsäquivalenz im Haushaltseinkommen werden mit Hochhäuser verplant. Quartiere mit hohem Ausländeranteil sind jetzt schon im Fokus der Verdichtung nach dem Richtplan. Diese Stadtquartiere leider jetzt schon unter der Verdichtung und somit Erhöhung der Mietzinse. Die Sozialverträglichkeit in diesen Quartieren wird so weiter geschwächt.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Abgrenzung der Hochhausgebiete wird in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Ausgeschlossen werden sensible Lagen (Zürichberg, Höngg) sowie wertvolle Ortbilder gemäss ISOS (Quartiererhaltungszonen der Kreise 3, 4, 5). Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass gemäss § 284 Planungs- und Baugesetz (PBG) die Ausnützung bei einem Hochhaus nicht höher sein darf als bei einer gewöhnlichen Überbauung.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Hochhauszonen nur an Verkehrsknotenpunkten selektiv einführen.
Begründung	Hochhausbauten sind teuer und verschandeln die Landschaft, wenn sie überall unkontrolliert errichtet werden. Je grösser die Zonen je unüberschaubarer wird es.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Abgrenzung der Hochhausgebiete wird in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Darüber hinaus enthalten die Hochhausrichtlinien städtebauliche Prinzipien, welche Hinweise für die geeignete Platzierung von Hochhäusern im Stadtkörper geben. Hochhäuser werden folglich nicht überall unkontrolliert errichtet. Sie dürfen nur erstellt werden, wenn sie sich städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einfügen und wenn sie die weiteren Vorschriften für Hochhäuser erfüllen.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Die 40 m Hochhäuser in den geplanten in den Wohngebieten widersprechen den Prinzipien der Platzierung der Hochhäuser im Stadtkörper
Begründung	Hochhäuser in Wohngebieten wie Lärchenberg sind weder Landmarks, boch Cluster, noch Blickbeziehungen, noch Akzente odre sogar mehr freiraum. Daher sollten reine Wohnquartiere nur minimal betroffen sein. Viele dieser Gebiete haben keine hohe ÖV-Erschliessungsqualität
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Abgrenzung der Hochhausgebiete sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen werden in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Alle Hochhausgebiete sind gut bis sehr gut mit dem ÖV erschlossen. Die städtebaulichen Prinzipien geben Hinweise für die geeignete Platzierung von Hochhäusern innerhalb der Hochhausgebiete. Sie stehen nicht im Widerspruch zur Abgrenzung der Hochhausgebiete.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass mit der Zuteilung einer Parzelle in ein Hochhausgebiet noch kein Anspruch auf die Erstellung eines Hochhauses entsteht. Die Beurteilung möglicher Standorte innerhalb des Hochhausgebiets erfolgt einzelfallweise aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen auf einer Parzelle oder der Umgebung eines potenziellen Standorts. Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Darüber hinaus sind die weiteren Vorschriften für Hochhäuser gemäss der Hochhausrichtlinien und der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser zu erfüllen.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Die eingezeichneten Hochhauszonen sind zu überarbeiten.
Begründung	Der Mehrwert der Hochhäuser zur BZO sind nicht aufgezeigt noch bringt es aus Nachhaltigkeitsüberlegungen Vorteile. Der Gewinn für das Quartiere ist nicht ersichtlich, noch sind sozialräumliche Themen besser gelöst im Hochhaus.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Mehrwerte von Hochhäusern sowie die sozialräumlichen und ökologischen Aspekte werden in den Richtlinien, dem Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision sowie in ergänzenden Merkblättern ausführlich erläutert. Die Hochhausrichtlinien und die Vorschriften in der Bauordnung enthalten quantitative und qualitative Vorgaben für den Bau von Hochhäusern, um die städtebaulichen, architektonischen, sozialräumlichen und ökologischen Qualitäten zu sichern.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Die Zone mit den Grundstücken Letzigraben 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 sowie Schneeglöggliweg 3 ist in der Klasse W4 zu belassen und nicht dem Hochhausgebiet I zuzuweisen. Das Blüemliquartier in Zürich Altstetten ist der Kernzone zugeteilt und unterliegt dadurch vielen Auflagen. Diese wertvolle Begegnungszone soll städtebaulich geschützt werden.
Begründung	Die Verdichtung an der Badenerstr. ist bereits in vollem Gange und auch nachvollziehbar. Sowohl die Grundstücke am unteren Letzigraben bis zum Freibad Letzigraben als auch die gesamte Edelweissstrasse haben jedoch aufgrund ihrer Lage sowie ihres Charakters einen starken Bezug zur Kernzone. Entsprechend beginnt auch die Begegnungszone 20 bereits beim Freibad und nicht erst am Schneeglöggliweg. Dieses Gebiet soll darum nicht einem Hochhausgebiet zugewiesen werden. Der Höhengsprung von 40 m Hochhäusern auf 10m Reihenhäuser ist viel zu massiv. Ein unter Schutz gestelltes Quartier wird dadurch städtebaulich regelrecht erdrückt. Ausserdem ist festzuhalten, dass die Neubauten der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund am Letzigraben ebenfalls deutlich unter 40 m sind, um einen guten Übergang zum Park zu schaffen. Die an das Blüemliquartier angrenzenden Häuser an der Dennlerstr. 1-15 wurden ebenfalls nicht umgezont. Aus diesen Gründen ist es aus städtebaulicher Sicht absolut notwendig, den unteren Letzigraben und die gesamte Edelweissstr. in der Zone W4 zu belassen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p> <p>Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und</p>



weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines

Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.

Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.

Es wird im Weiteren darauf hingewiesen, dass der Ergänzungsplan Hochhäuser nicht die Grundzonierung der BZO ändert oder ersetzt. Liegt ein Hochhausgebiet beispielsweise über einer Wohnzone W4, so gelten auch im Fall des Baus eines Hochhauses die Nutzungs- und Ausnutzungsvorschriften der W4.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Hochhausgebiete sind in der Nähe zu S-Bahnhöfen / Bahnhöfen zu verorten und als Ankerpunkt neuer Zentren zu definieren.
Begründung	Mit Hochhäusern verlieren Kirchtürme ihre Bedeutung als Landmarke. Mit dem späteren Bau von S-Bahnhöfen wurde auch die Lage der Zentren neu definiert. Durch die systematische Anordnung von Hochhäusern in der näheren Umgebung von S-Bahnhöfen wird der Individualverkehr reduziert und der ÖV entlastet. Die Erschliessung der «letzten Meile» durch technische Hilfsmittel wie e-Scooter wird reduziert, denn die Hochhäuser rücken direkt an den Aus- und Umsteigeort der Pendler. Bereits heute stehen Hochhäuser in sensiblen Gebieten, daher ist der Ausschluss weiterer Hochhäuser an sinnvoller Stelle nicht begründbar.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Das Ziel, Hochhausgebiete in Abstimmung mit den Zentren und Bahnhöfen auszuscheiden, wird unterstützt. Bei der Abgrenzung der Hochhausgebiete wurden diese Kriterien bereits berücksichtigt. So befinden sich beispielsweise die Bahnhöfe und die Zentren von Altstetten und Oerlikon in den Hochhausgebieten I (bis 80 m) oder II (bis 60 m). Jedoch gibt es darüber hinaus weitere Kriterien, die bei der Gebietsabgrenzung berücksichtigt wurden. Zudem ist zu erwähnen, dass eine angemessene Entwicklung von Zentren und Umgebungen von Bahnhöfen nicht von der Typologie des Hochhauses abhängt, sondern auch mit anderen dichten Bautypen erreicht werden kann.</p> <p>Die Abgrenzung der Hochhausgebiete I, II und III sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen werden in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Demnach werden stadtmorphologisch sensible und bauhistorisch wertvolle Gebiete ausgeschlossen. Das Umfeld des Bahnhofs Selnau ist geprägt von Sihl und Schanzengraben, den angrenzenden Quartiererhaltungs- und Kernzonen sowie zahlreichen Inventarobjekten der Denkmalpflege. Das Gebiet östlich der Sihl ist im ISOS mit Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) erfasst.</p> <p>Das Umfeld des Bahnhofs ist bereits heute durch eine hohe Dichte des Bestands geprägt.</p>



Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass in speziell begründeten Ausnahmefällen oder an besonderen städtebaulichen Situationen das PBG die Möglichkeit bietet, von der Grundordnung mittels Sondernutzungsplanung (§ 79, § 82) abzuweichen, sofern die Vorgaben der Richtplanung berücksichtigt werden.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Hochhausgebiete sind in der Nähe zu S-Bahnhöfen / Bahnhöfen zu verorten und als Ankerpunkt neuer Zentren zu definieren.
Begründung	Mit Hochhäusern verlieren Kirchtürme ihre Bedeutung als Landmarke. Mit dem späteren Bau von S-Bahnhöfen wurde auch die Lage der Zentren neu definiert. Durch die systematische Anordnung von Hochhäusern in der näheren Umgebung von S-Bahnhöfen wird der Individualverkehr reduziert und der ÖV entlastet. Die Erschliessung der "letzten Meile" durch technische Hilfsmittel wie e-Scooter wird reduziert, denn die Hochhäuser rücken direkt an den Aus- und Umsteigeort der Pendler. Bereits heute stehen Hochhäuser in sensiblen Gebieten, daher ist der Ausschluss weiterer Hochhäuser an sinnvoller Stelle nicht begründbar.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Das Ziel, Hochhausgebiete in Abstimmung mit den Zentren und Bahnhöfen auszuscheiden, wird unterstützt. Bei der Abgrenzung der Hochhausgebiete wurden diese Kriterien bereits berücksichtigt. So befinden sich beispielsweise die Bahnhöfe und die Zentren von Altstetten und Oerlikon in den Hochhausgebieten I (bis 80 m) oder II (bis 60 m). Jedoch gibt es darüber hinaus weitere Kriterien, die bei der Gebietsabgrenzung berücksichtigt wurden. Zudem ist zu erwähnen, dass eine angemessene Entwicklung von Zentren und Umgebungen von Bahnhöfen nicht von der Typologie des Hochhauses abhängt, sondern auch mit anderen dichten Bautypen erreicht werden kann.</p> <p>Die Abgrenzung der Hochhausgebiete I, II und III sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen werden in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Demnach werden stadtmorphologisch sensible und bauhistorisch wertvolle Gebiete ausgeschlossen. Das Umfeld des Bahnhofs Wiedikon befindet sich in der Quartiererhaltungszone. Hochhäuser widersprechen dem Gebietscharakter dieser Quartiererhaltungszone. Darüber hinaus befinden sich im Umfeld Inventarobjekte der Denkmalpflege sowie ISOS-Perimeter mit den Erhaltungszielen A (Substanzerhalt) und B (Strukturerhalt). Das Umfeld des Bahnhofs ist bereits heute durch eine sehr hohe Dichte des Bestands geprägt.</p>



Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass in speziell begründeten Ausnahmefällen oder an besonderen städtebaulichen Situationen das PBG die Möglichkeit bietet, von der Grundordnung mittels Sondernutzungsplanung (§ 79, § 82) abzuweichen, sofern die Vorgaben der Richtplanung berücksichtigt werden.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Hochhausgebiete sind in der Nähe zu S-Bahnhöfen / Bahnhöfen zu verorten und als Ankerpunkt neuer Zentren zu definieren.
Begründung	Mit Hochhäusern verlieren Kirchtürme ihre Bedeutung als Landmarke. Mit dem späteren Bau von S-Bahnhöfen wurde auch die Lage der Zentren neu definiert. Durch die systematische Anordnung von Hochhäusern in der näheren Umgebung von S-Bahnhöfen wird der Individualverkehr reduziert und der ÖV entlastet. Die Erschliessung der "letzten Meile" durch technische Hilfsmittel wie e-Scooter wird reduziert, denn die Hochhäuser rücken direkt an den Aus- und Umsteigeort der Pendler. Bereits heute stehen Hochhäuser in sensiblen Gebieten, daher ist der Ausschluss weiterer Hochhäuser an sinnvoller Stelle nicht begründbar.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Das Ziel, Hochhausgebiete in Abstimmung mit den Zentren und Bahnhöfen auszuscheiden, wird unterstützt. Bei der Abgrenzung der Hochhausgebiete wurden diese Kriterien bereits berücksichtigt. So befinden sich beispielsweise die Bahnhöfe und die Zentren von Altstetten und Oerlikon in den Hochhausgebieten I (bis 80 m) oder II (bis 60 m). Jedoch gibt es darüber hinaus weitere Kriterien, die bei der Gebietsabgrenzung berücksichtigt wurden. Zudem ist zu erwähnen, dass eine angemessene Entwicklung von Zentren und Umgebungen von Bahnhöfen nicht von der Typologie des Hochhauses abhängt, sondern auch mit anderen dichten Bautypen erreicht werden kann.</p> <p>Die Abgrenzung der Hochhausgebiete I, II und III sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen werden in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Demnach werden stadtmorphologisch sensible und bauhistorisch wertvolle Gebiete ausgeschlossen. Das Umfeld des Bahnhofs Enge befindet sich mehrheitlich in der Kernzone. Hochhäuser widersprechen dem Gebietscharakter dieser Kernzone. Darüber hinaus befinden sich im Umfeld Inventarobjekte der Denkmalpflege sowie ISOS-Perimeter mit den Erhaltungszielen A (Substanzerhalt). Das Umfeld des Bahnhofs ist bereits heute durch eine sehr hohe Dichte des Bestands geprägt.</p>



Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass in speziell begründeten Ausnahmefällen oder an besonderen städtebaulichen Situationen das PBG die Möglichkeit bietet, von der Grundordnung mittels Sondernutzungsplanung (§ 79, § 82) abzuweichen, sofern die Vorgaben der Richtplanung berücksichtigt werden.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Hochhausgebiete sind in der Nähe zu S-Bahnhöfen / Bahnhöfen zu verorten und als Ankerpunkt neuer Zentren zu definieren.
Begründung	Mit Hochhäusern verlieren Kirchtürme ihre Bedeutung als Landmarke. Mit dem späteren Bau von S-Bahnhöfen wurde auch die Lage der Zentren neu definiert. Durch die systematische Anordnung von Hochhäusern in der näheren Umgebung von S-Bahnhöfen wird der Individualverkehr reduziert und der ÖV entlastet. Die Erschliessung der "letzten Meile" durch technische Hilfsmittel wie e-Scooter wird reduziert, denn die Hochhäuser rücken direkt an den Aus- und Umsteigeort der Pendler. Bereits heute stehen Hochhäuser in sensiblen Gebieten, daher ist der Ausschluss weiterer Hochhäuser an sinnvoller Stelle nicht begründbar.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Das Ziel, Hochhausgebiete in Abstimmung mit den Zentren und Bahnhöfen auszuscheiden, wird unterstützt. Bei der Abgrenzung der Hochhausgebiete wurden diese Kriterien bereits berücksichtigt. So befinden sich beispielsweise die Bahnhöfe und die Zentren von Altstetten und Oerlikon in den Hochhausgebieten I (bis 80 m) oder II (bis 60 m). Jedoch gibt es darüber hinaus weitere Kriterien, die bei der Gebietsabgrenzung berücksichtigt wurden. Zudem ist zu erwähnen, dass eine angemessene Entwicklung von Zentren und Umgebungen von Bahnhöfen nicht von der Typologie des Hochhauses abhängt, sondern auch mit anderen dichten Bautypen erreicht werden kann.</p> <p>Die Abgrenzung der Hochhausgebiete I, II und III sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen werden in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Demnach werden stadtmorphologisch sensible und bauhistorisch wertvolle Gebiete ausgeschlossen. Das Umfeld des Bahnhofs Wipkingen zeichnet sich durch eine ausgeprägte sensible Hanglage aus, westlich angrenzend befindet sich eine Quartiererhaltungszone, östlich angrenzend eine Wohnzone mit Inventarobjekten. Im ISOS ist das Bahnhofsumfeld als Gebiet mit Erhaltungsziel B (Strukturerhalt) erfasst.</p>



Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass in speziell begründeten Ausnahmefällen oder an besonderen städtebaulichen Situationen das PBG die Möglichkeit bietet, von der Grundordnung mittels Sondernutzungsplanung (§ 79, § 82) abzuweichen, sofern die Vorgaben der Richtplanung berücksichtigt werden.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Hochhausgebiete sind in der Nähe zu S-Bahnhöfen / Bahnhöfen zu verorten und als Ankerpunkt neuer Zentren zu definieren.
Begründung	Mit Hochhäusern verlieren Kirchtürme ihre Bedeutung als Landmarke. Mit dem späteren Bau von S-Bahnhöfen wurde auch die Lage der Zentren neu definiert. Durch die systematische Anordnung von Hochhäusern in der näheren Umgebung von S-Bahnhöfen wird der Individualverkehr reduziert und der ÖV entlastet. Die Erschliessung der «letzten Meile» durch technische Hilfsmittel wie e-Scooter wird reduziert, denn die Hochhäuser rücken direkt an den Aus- und Umsteigeort der Pendler. Bereits heute stehen Hochhäuser in sensiblen Gebieten, daher ist der Ausschluss weiterer Hochhäuser an sinnvoller Stelle nicht begründbar.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Das Ziel, Hochhausgebiete in Abstimmung mit den Zentren und Bahnhöfen auszuscheiden, wird unterstützt. Bei der Abgrenzung der Hochhausgebiete wurden diese Kriterien bereits berücksichtigt. So befinden sich beispielsweise die Bahnhöfe und die Zentren von Altstetten und Oerlikon in den Hochhausgebieten I (bis 80 m) oder II (bis 60 m). Jedoch gibt es darüber hinaus weitere Kriterien, die bei der Gebietsabgrenzung berücksichtigt wurden. Zudem ist zu erwähnen, dass eine angemessene Entwicklung von Zentren und Umgebungen von Bahnhöfen nicht von der Typologie des Hochhauses abhängt, sondern auch mit anderen dichten Bautypen erreicht werden kann.</p> <p>Die Abgrenzung der Hochhausgebiete I, II und III sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen werden in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Demnach werden stadtmorphologisch sensible und bauhistorisch wertvolle Gebiete ausgeschlossen. Das Umfeld des Bahnhofs Stadelhofen befindet sich mehrheitlich in der Kernzone, weiter östlich beginnt die Quartiererhaltungszone. Hochhäuser widersprechen dem Gebietscharakter dieser Zonen. Darüber hinaus befinden sich im Umfeld zahlreiche Inventar- und Schutzobjekte der Denkmalpflege sowie mit dem Stadelhofer- und Sechseläutenplatz wichtige öffentliche Freiräume. Das Umfeld des Bahnhofs ist bereits heute durch eine hohe Dichte des Bestands geprägt.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Entlang der Dübendorferstrasse hangseitig keine Hochhäuser.
Begründung	<p>Im Plan der Hochhäuser wurde der grösste Teil von Schwamendingen in Hochhauszonen I und II eingeteilt, sogar den Hang hinauf über die Dübendorfstrasse hinaus. Dies widerspricht der im Tagesanzeiger vom 9.12.2019 erwähnten Aussage von Christoph Durban, dass keine Hochhäuser geplant seien. Schwamendingen soll eine Gartenstadt bleiben und die Grünflächen geschützt werden. Mit dem Bau von neuen Quartieren mit Hochhäusern werden bestehende Bäume und Grünflächen vernichtet. Zudem entstehen durch den Bau von Hochhäusern mehr Schattenbereiche, wodurch die Vielzahl resp. die Diversität von Pflanzen reduziert werden müssen. Die Infrastruktur von Schwamendingen ist heute nicht für eine Verdichtung ausgelegt. Es fehlt an Gewerbe, Restaurants etc.. Mit dem Bau von Hochhäusern werden mehr Menschen nach Schwamendingen ziehen, die Ressourcen/Infrastruktur benötigen, die heute nicht vorhanden sind.</p>
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Aufgrund der Hanglage sowie des kleinteiligen sensiblen Umfelds wird das Hochhausgebiet südlich der Dübendorfstrasse reduziert (westlich der Schule Stettbach sowie östlich und westlich der Probsteistrasse). Die übrigen Gebiete in Hirzenbach bleiben jedoch im Hochhausgebiet enthalten. Das Quartier Hirzenbach ist geprägt von unterschiedlichen Siedlungsstrukturen aus verschiedenen Epochen. Ab Ende der 1950er Jahre entstanden östlich der Luchswiesenstrasse zahlreiche Wohnhochhäuser. Hochhäuser prägen ebenso wie die flacheren Zeilenbauten den Siedlungscharakter Hirzenbachs.</p> <p>Die Zuordnung eines Gebiets in ein Hochhausgebiet führt nicht zur Verdichtung eines gesamten Quartiers. Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) darf die Ausnützung eines Hochhauses nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Bebauung sein. Zudem darf ein Hochhaus auch innerhalb eines Hochhausgebiets nur dann erstellt werden, wenn ein ortsbaulicher Gewinn nachgewiesen wird und die übrigen Vorschriften für Hochhäuser erfüllt werden.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Richtlinien / Verdichtung nochmals überprüfen
Begründung	<p>Mit der Zonenplanänderung, welche 2018 in Kraft getreten ist, wurde unterhalb unseres Wohngebietes unbemerkt von W3 auf W4 erhöht. Gemäss Hochbaudepartement sei ein erster Entwurf 2014 von der Stadtverwaltung (Amt für Städtebau) ausgearbeitet worden. Üblicherweise werden Zonenplanänderungen im Amtsblatt publiziert und man hat 3 Monate Zeit diese beim Hochbaudepartement anzuschauen. Meistens werden Vorlagen nicht öffentlich im Internet publiziert. Daraufhin werden Einwendungen begutachtet von der Verwaltung und das eine oder andere dann noch angepasst. Danach entscheidet der Gemeinderat, der Kanton muss den Zonenplan dann noch genehmigen und anschliessend wird der Zonenplan in Kraft gesetzt. Die aktuelle BZO 2016 wurde dann erst im 2018 in Kraft gesetzt. Ich finde es störend, dass wir als Direktbetroffene nicht persönlich angeschrieben werden, wenn eine Änderung diesbezüglich ansteht. So sind wir gezwungen, jeden Mittwoch das Tagblatt zu studieren, um zu prüfen, ob irgendetwas rundherum geschieht. In einer Gemeinde können solche Vorlagen an die Gemeindeversammlung, in diesem Rahmen können die Einwohnerinnen und Einwohner sich dazu äussern. Das entfällt bei uns, weil wir den Gemeinderat haben, der stellvertretend für uns ja sozusagen entscheidet. Weshalb wir es leider verpasst haben, unsere Anliegen frühzeitig einzubringen, um zu verhindern, dass die Zone W3 auf W4 umgezont wird. Zudem kommt noch dieser Streifen von 12 Meter dazu, bei dem sogar erhöht verdichtet werden darf. Insgesamt mache ich mir Sorgen, dass der Stadtteil Schwamendingen mit den geplanten Hochhäusern eine weitere Abwertung erfährt und längerfristig eine soziale «gethoisierung» stattfinden wird. Die sozialen Folgen dieser Hochhausrichtlinien werden aus meiner Sicht nicht ausreichend berücksichtigt.</p>
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Aufgrund der Hanglage sowie des kleinteiligen sensiblen Umfelds wird das Hochhausgebiet südlich der Dübendorfstrasse reduziert (westlich der Schule Stettbach sowie östlich und westlich der Probsteistrasse). Die übrigen Gebiete in Hirzenbach bleiben jedoch im Hochhausgebiet enthalten. Das Quartier Hirzenbach ist geprägt von unterschiedlichen Siedlungsstrukturen aus verschiedenen Epochen. Ab Ende der 1950er Jahre entstanden östlich</p>



der Luchswiesenstrasse zahlreiche Wohnhochhäuser. Hochhäuser prägen ebenso wie die flacheren Zeilenbauten den Siedlungscharakter Hirzenbachs.

Für die in der Begründung geäußerte Befürchtung einer sozialen «Gettoisierung» Schwamendingens durch die Festlegung von Hochhausgebieten gibt es keine belastbaren Erkenntnisse und Grundlagen. Die Hochhausrichtlinien und die Vorschriften in der Bauordnung umfassen Vorgaben und Massnahmen für den Bau von Hochhäusern, um die sozialräumlichen Qualitäten - beispielweise ein ausreichendes Angebot von Gemeinschaftsräumen - zu sichern. Darüber hinaus werden weitere sozialräumlichen Massnahmen in einem ergänzenden Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» aufgeführt und erläutert.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Antrag 4 Die Hochhausgebiete I (bis 40 Meter) sind massiv zu reduzieren und sollten sich auf ein paar wenige Gebiete konzentrieren.
Begründung	Begründung von Antrag 4 Es ist städtebaulich nicht wünschenswert, wenn Hochhäuser über praktisch das gesamte Stadtgebiet verteilt werden. Auch bei Höhen bis zu 40 Metern sind Cluster zu bilden.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Das Hochhausgebiet I (bis 40 m) wird in Schwamendingen und Seebach geringfügig reduziert. Die übrigen Gebiete bleiben im Hochhausgebiet I enthalten.</p> <p>Die Abgrenzung des Hochhausgebiets I wird in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Neben den städtebaulichen Argumenten (z.B. Clusterbildung) gibt es weitere Gründe, die im Einzelfall für die Erstellung eines Hochhauses sprechen können (z.B. bestmögliche Umsetzung der Innenentwicklung, Schaffung von Freiraum, Erhalt bestehender Gebäude).</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass mit der Zuteilung einer Parzelle in ein Hochhausgebiet noch kein Anspruch auf die Erstellung eines Hochhauses entsteht. Die Beurteilung möglicher Standorte innerhalb des Hochhausgebiets erfolgt einzelfallweise aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen auf einer Parzelle oder der Umgebung eines potenziellen Standorts. Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Darüber hinaus sind die weiteren Vorschriften für Hochhäuser gemäss der Hochhausrichtlinien und der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser zu erfüllen.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Antrag 5 Um die «Kernzone Blüemliquartier» in Altstetten ist allseitig ein Abstand von 50 Metern zum Hochhausgebiet I vorzusehen.
Begründung	<p>Begründung von Antrag 5 Das Blüemliquartier besteht einheitlich aus zweistöckigen Häusern (plus Dachausbauten) mit einer Gesamthöhe von ca. 13 Metern. Das ganze Gebiet unterliegt den Sonderbauvorschriften «Kernzone Blüemliquartier». Es ist zu verhindern, dass dieses Gebiet unmittelbar von Hochhäusern umschlossen wird, die es optisch zerdrücken. Zu dessen städtebaulichem Schutz ist deshalb allseitig ein Abstand zum Hochhausgebiet I von jedenfalls 50 Metern vorzusehen.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p> <p>Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein vertragliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen. Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	<p>Es sei die Zone mit den Grundstücken Letzigraben 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 sowie Schneeglöggliweg 3 in der Klasse W4 zu belassen und nicht dem Hochhausgebiet I zuzuweisen. Das Blüemliquartier in Zürich Altstetten ist der Kernzone zugeteilt und unterliegt dadurch vielen Auflagen. Wir vom Schneeglöggliweg verlangen von der Stadt, dass sie unsere wertvolle Begegnungszone städtebaulich schützt, damit sie nicht zu Swissminiatur verkommt.</p>
Begründung	<p>An der Badenerstrassenseitig ist die Verdichtung nachvollziehbar und bereits im vollen Gange. Die Grundstücke am unteren Letzigraben bis zum Freibad Letzigraben als auch die gesamte Edelweissstrasse haben jedoch sowohl aufgrund ihrer Lage und ihres Charakters einen starken Bezug zur Kernzone. Entsprechend beginnt auch die Begegnungszone 20 bereits beim Freibad und nicht erst am Schneeglöggliweg. Es ist deshalb falsch, dieses Gebiet einem Hochhausgebiet zuzuweisen. Es ist ganz klar, dass der Höhengsprung von 40 Meter Hochhäuser auf 10 Meter Reihenhäuser viel zu massiv ist. So wird ein unter Schutz gestelltes Quartier städtebaulich regelrecht erdrückt. Vom Schattenwurf noch gar nicht gesprochen. Ausserdem ist festzuhalten, dass die Neubauten der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund am Letzigraben ebenfalls deutlich unter 40 Meter sind, um einen guten Übergang zum Park zu schaffen. Ebenfalls die Häuser an der Dennlerstrasse Nummer 1 bis 15 angrenzend an das Blüemliquartier wurden nicht umgezont. Es ist deshalb städtebaulich absolut notwendig, den unteren Letzigraben und die gesamte Edelweissstrasse in der Zone W4 zu belassen.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p>



Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und

weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.

Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.

Es wird im Weiteren darauf hingewiesen, dass der Ergänzungsplan Hochhäuser nicht die Grundzonierung der BZO ändert oder ersetzt. Liegt ein Hochhausgebiet beispielsweise über einer Wohnzone W4, so gelten auch im Fall des Baus eines Hochhauses die Nutzungs- und Ausnützungsvorschriften der W4.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Hochhauszone soll nur, wie bisher auch, am Talboden möglich sein, die Hochhauszone bis 60 Meter soll gänzlich gestrichen werden.
Begründung	<p>Gemäss Erläuterungsbericht zur Aktualisierung Hochhausrichtlinien: Änderung der Bauordnung (Art. 9 und Art. 81c bis ff) und Ergänzungsplan Hochhausgebiete, Fassung zur öffentlichen Auflage (S. 20) werden Eignungs- und Ausschlusskriterien für Hochhausstandorte definiert. Hinweise für die Eignung oder den Ausschluss von Hochhäusern sowie den Maximalhöhen geben der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen mit den dort festgelegten Stadtstrukturtypen, Zieldichten und Zentren sowie die Bau- und Zonenordnung mit den Nutzungs- und Dichtebestimmungen. Ebenfalls geben die Entwicklungsabsichten in der Region über die Stadtgrenze hinaus Hinweise zur Abgrenzung der Hochhausgebiete. Die Anlehnung an geplante Hochhausprojekte oder verwirklichte Hochhausprojekte in Nachbargemeinden (betrifft Dübendorf/Stettbach) darf nicht als Grundlage dienen, wenn die Ausgangslage der beiden Gebiete eine ganz andere ist. Im Gebiet Stettbach auf Dübendorfer-Boden waren über Jahre praktisch ausschliesslich Gewerbe und Industriebauten, also ein für Wohnbauten lange vernachlässigtes Gebiet. Im Gebiet Mattenhof entlang der Dübendorfstrasse sowohl nördlich wie auch südlich hingegen wurden zahlreiche kleinteilige Wohnsiedlungen in der Nachkriegszeit gebaut. Kurz zusammengefasst, nur weil angrenzende Gemeinden ein einem bisher vernachlässigten Industriegebiet mit Wohnhochhäusern zubaut, muss dies auf der stadtzürcherischen Seite nicht gleich sein. Die Geschichtlichen Hintergründe sind eine ganz andere.</p>
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Das Gebiet südlich der Dübendorfstrasse (östlich und westlich der Probsteistrasse) wird aufgrund der Hanglage sowie des kleinteiligen sensiblen Umfelds als Hochhausgebiet ausgeschlossen. Die übrigen, mehrheitlich flachen Gebiete in Hirzenbach bleiben jedoch im Hochhausgebiet enthalten. Das Quartier Hirzenbach ist geprägt von unterschiedlichen Siedlungsstrukturen aus verschiedenen Epochen. Ab Ende der 1950er Jahre entstanden östlich der Luchswiesenstrasse zahlreiche Wohnhochhäuser mit Höhen bis zu 55 m. Daher liegt in diesem Gebiet die maximale Höhenbegrenzung bei 60 m. Hochhäuser prägen ebenso wie die flacheren Zeilenbauten den Siedlungscharakter.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	<p>Es sei die Zone mit den Grundstücken Letzigraben 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 sowie Schneeglöggliweg 3 sowie bis Dennlerstrasse 41 in der Klasse W4 zu belassen und nicht dem Hochhausgebiet I zuzuweisen. Das Blüemliquartier in Zürich Altstetten ist der Kernzone zugeteilt und unterliegt dadurch vielen Auflagen. Wir vom Schneeglöggliweg verlangen von der Stadt, dass sie unsere wertvolle Begegnungszone städtebaulich schützt, damit sie nicht zu Swissminiatur verkommt.</p>
Begründung	<p>An der Badenerstrassenseitig ist die Verdichtung nachvollziehbar und bereits im vollen Gange. Die Grundstücke am unteren Letzigraben bis zum Freibad Letzigraben als auch die gesamte Edelweissstrasse wie auch die Dennlerstrasse und Sonnenseite hin zum Üetliberg (auch Überbauung Dennlerstrasse) haben jedoch sowohl aufgrund ihrer Lage und ihres Charakters einen starken Bezug zur Kernzone. Entsprechend beginnt auch die Begegnungszone 20 bereits beim Freibad und nicht erst am Schneeglöggliweg. Es ist deshalb falsch, dieses Gebiet einem Hochhausgebiet zuzuweisen. Es ist ganz klar, dass der Höhengsprung von 40 Meter Hochhäuser auf 10 Meter Reihenhäuser viel zu massiv ist. So wird ein unter Schutz gestelltes Quartier städtebaulich regelrecht erdrückt. Vom Schattenwurf noch gar nicht gesprochen. Ausserdem ist festzuhalten, dass die Neubauten der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund am Letzigraben ebenfalls deutlich unter 40 Meter sind, um einen guten Übergang zum Park zu schaffen. Ebenfalls die Häuser an der Dennlerstrasse Nummer 1 bis 15 angrenzend an das Blüemliquartier wurden nicht umgezont. Es ist deshalb städtebaulich absolut notwendig, den unteren Letzigraben und die gesamte Edelweissstrasse wie auch das weitere angrenzende Gebiet drr Dennlerstrasse der Zone W4 zu belassen.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p>



Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.

Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.

Es wird im Weiteren darauf hingewiesen, dass der Ergänzungsplan Hochhäuser nicht die Grundzonierung der BZO ändert oder ersetzt. Liegt ein Hochhausgebiet beispielsweise über einer Wohnzone W4, so gelten auch im Fall des Baus eines Hochhauses die Nutzungs- und Ausnützungsvorschriften der W4.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Um die «Kernzone Blüemliquartier» in Altstetten ist allseitig ein Abstand von 50 Metern zum Hochhausgebiet I vorzusehen. Begründung Das Blüemliquartier besteht einheitlich aus zweistöckigen Häusern (plus Dachausbauten) mit einer Gesamthöhe von ca. 13 Metern. Das ganze Gebiet unterliegt den Sonderbauvorschriften «Kernzone Blüemliquartier».
Begründung	Es ist zu verhindern, dass dieses Gebiet unmittelbar von Hochhäusern umschlossen wird, die es optisch zerdrücken. Zu dessen städtebaulichem Schutz ist deshalb allseitig ein Abstand zum Hochhausgebiet I von jedenfalls 50 Metern vorzusehen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p> <p>Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.</p> <p>Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen</p>



Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.

Es wird im Weiteren darauf hingewiesen, dass der Ergänzungsplan Hochhäuser nicht die Grundzonierung der BZO ändert oder ersetzt. Liegt ein Hochhausgebiet beispielsweise über einer Wohnzone W4, so gelten auch im Fall des Baus eines Hochhauses die Nutzungs- und Ausnutzungsvorschriften der W4.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Die Hochhausgebiete I (bis 40 m) sind massiv zu reduzieren und sollten sich auf ein paar wenige Gebiete konzentrieren.
Begründung	Es ist städtebaulich nicht wünschenswert, wenn Hochhäuser über praktisch das gesamte Stadtgebiet verteilt werden. Auch bei Höhen bis zu 40 Metern sind Cluster zu bilden.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Das Hochhausgebiet I (bis 40 m) wird in Schwamendingen und Seebach geringfügig reduziert. Die übrigen Gebiete bleiben im Hochhausgebiet I enthalten.</p> <p>Die Abgrenzung des Hochhausgebiets I wird in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Neben den städtebaulichen Argumenten gibt es weitere Gründe, die im Einzelfall für die Erstellung eines Hochhauses sprechen können. (z.B. bestmögliche Umsetzung der Innenentwicklung, Schaffung von Freiraum, Erhalt bestehender Gebäude)</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass mit der Zuteilung einer Parzelle in ein Hochhausgebiet noch kein Anspruch auf die Erstellung eines Hochhauses entsteht. Die Beurteilung möglicher Standorte innerhalb des Hochhausgebiets erfolgt einzelfallweise aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen auf einer Parzelle oder der Umgebung eines potenziellen Standorts. Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Darüber hinaus sind die weiteren Vorschriften für Hochhäuser gemäss der Hochhausrichtlinien und der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser zu erfüllen.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	'sanfter' Übergang von kleinräumigen EFH-Wohnsiedlungen zu Hochhäusern Berücksichtigung des Gefälles/lokale Geographie
Begründung	<p>Der aktuelle Hochhaus-Plan sieht vor, direkt neben Einfamilienhäusern Hochhäuser mit mehr als 4 Stockwerken zu erstellen. Es ist illusorisch zu glauben, dass Baugenossenschaften oder gar private Investorengruppen die Möglichkeiten nicht maximal ausnutzen, um maximalen Gewinn einzufahren. Dies nicht aus «kapitalistischer Gier» sondern einfach weil sie die ihren Aktionären/Genossenschaftern/Investoren schuldig sind. Ich bin in der privilegierten Situation, in einem Einfamilienhaus zu wohnen. Anstossend an meine Parzelle ist neu eine Hochhauszone eingeplant. Kuriose Bilder wie in New York, wo eine kleine Kirche von Wokenkratzern umgeben ist, wird es wohl nicht geben. Aber fast. Auf dieser neu umgezogen Parzelle ist ein 7-stöckiger Bau geplant (Neubau Probstei der Baugenossenschaft «SunnigeHof»). Schattenwurf gibt es nicht – Licht und Himmel aber auch nicht mehr. Jeder Milimeter des Gesetzes wird peinlich genau befolgt. Unser Staat basiert nicht auf den grammatikalischen Formulierungen eines Gesetzes. Es gilt der Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Besonders stossend empfinde ich, dass uns EFH-Eigentümern sogar die Farbe der Fensterläden vorgeschrieben wird (sic !), während 5 Meter nebenan frei in den Himmel gebaut werden darf. Ebenso kurios erscheint mir die Grenzziehung der Hochhaus-Zonen in der Region der Dübendorfstrasse. Es ist keine einheitliche Linie, die Grenze verläuft so ziemlich genau an den Grenzen der verschiedenen Eigentümer bzw. Genossenschaften. Ein Schelm, wer sich dabei etwas denkt... Ich würde mir wünschen, dass es einen gemässigten Übergang von EFH-Quartieren zu der Hochhaus-Zone gibt, Vorschlag: ein Buffer mit 4- maximal 5-stöckigen Mehrfamilienhäusern. So wäre die Verdichtung umgesetzt, mehr Wohnfläche steht zur Verfügung und das Quartier wäre immer noch ein Quartier und kein 'little Manhattan'. Desweiteren würde ich bitten, das Gefälle des Geländes in Betracht zu ziehen. Die Hochhauszonen rund um die Dübendorferstrasse sind noch im Hang, welcher vom Wald bis zum Hirzenbach abfällt. Je höher am Hang, desto niedriger sollten die Wohnblöcke ausfallen bzw. die Gebäude sollten gegen Hirzenbach höher werden. So könnte ein optisch ansprechendes Bild und eine etwas natürlichere Einbettung in die Geographie erreicht werden.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt



Stellungnahme

Aufgrund der Hanglage sowie des kleinteiligen sensiblen Umfelds wird das Hochhausgebiet südlich der Dübendorfstrasse reduziert (westlich der Schule Stettbach sowie östlich und westlich der Probsteistrasse). Die übrigen Gebiete in Schwamendingen bleiben im Hochhausgebiet enthalten. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen ist. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Vernetzungskorridore, Schutzziele gemäss ISOS, Uferbereiche, Schutzobjekte etc. sind als Hochhausgebiete auszuschliessen. Die Hochhausgebiete entlang der Limmat, der Sihl, der Glatt und weiterer Gewässer sind zu streichen, z.B. gemäss Forderungen der Uferschutz-Initiative (Abstand vom Gewässer um vierfache Sohlenbreite).
Begründung	Bei der Ausscheidung der Hochhausgebiete sind die Landschafts- und naturräumlichen Qualitäten und Werte nicht berücksichtigt worden. Inventare wie ISOS, Vernetzungskorridore gemäss Richtplänen und Gewässerschutzbereiche, die sensiblen Übergangsbereiche zwischen Siedlung und Landschaft, sind nicht konsequent als Ausschlusskriterien herangezogen worden. Ausserhalb der bezeichneten Hochhausgebiete sollen keine Hochhäuser zulässig sein, auch nicht über Gestaltungspläne oder Sonderbauvorschriften.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Der Ausschluss der Typologie des Hochhauses durch Aussparungen im Ergänzungsplan Hochhäuser führt nicht zu einem besseren Schutz der übergeordneten Freiräume und der Gewässerräume. Die Uferbereiche von Gewässern sind bereits durch verschiedene Instrumente und Gesetze hinreichend geschützt (z.B. nationales Gewässerschutzgesetz). Die Bau- und Zonenordnung (BZO) sichert mit der Festlegung von Erholungs- und Freihaltezonen die bestehenden Natur- und Erholungsräume im gesamten Stadtgebiet sowie auch entlang der Gewässer. In diesen Zonen sind keine Bauten und somit auch keine Hochhäuser möglich.</p> <p>Schutz- und Inventarobjekte bleiben auch mit der Lage innerhalb eines Hochhausgebiets als Inventar- und Schutzobjekte bestehen. Gebiete, in welchen ein potenzielles Hochhaus die ISOS-Erhaltungsziele beeinträchtigt, werden als Hochhausgebiete ausgeschlossen.</p> <p>Mit den aktualisierten Hochhausrichtlinien und der Anpassung der BZO werden neue verbindliche qualitative Vorschriften für Hochhäuser eingeführt. Diese Vorschriften umfassen neben städtebaulichen und architektonischen Vorgaben auch umweltbezogene Vorschriften. So müssen die Freiräume von Hochhäusern zur ökologischen Vernetzung beitragen, eine hohe</p>



Aufenthaltsqualität aufweisen, öffentlich zugänglich gestaltet und vielfältig begrünt sein sowie die Biodiversität fördern. Darüber hinaus ist die Durchlüftung sicherzustellen und ein Beitrag zur Hitzeminderung zu leisten. Da mit Hochhäusern nicht mehr Ausnutzung als mit einer gewöhnlichen Überbauung realisiert werden kann, können ökologische Zielsetzungen in Bezug auf den Freiraum und das Stadtklima situativ sogar besser umgesetzt werden, da der Gebäudefussabdruck bei einem Hochhaus kleiner ist und somit mehr Freiraum entsteht.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Im Sinne einer städtebaulichen Akzentuierung sollen Hochhäuser auf wenige Gebiete konzentriert werden. Die Hochhausgebiete 1 sind dementsprechend auf Zentren und auf direkt an Hochhausgebiete 2 und 3 angrenzende Gebiete zu beschränken. Auf ausgedehnte Hochhausgebiete 1 ist zu verzichten.
Begründung	Fokussierung auf wenige Hochhausgebiete
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Das Hochhausgebiet I (bis 40 m) wird geringfügig reduziert. Die übrigen Gebiete bleiben im Hochhausgebiet I enthalten.</p> <p>Die Abgrenzung des Hochhausgebiets I wird in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Neben den städtebaulichen Argumenten (z.B. Akzentbildung) gibt es weitere Gründe, die im Einzelfall für die Erstellung eines Hochhauses sprechen können. (z.B. bestmögliche Umsetzung der Innenentwicklung, Schaffung von Freiraum, Erhalt bestehender Gebäude)</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass mit der Zuteilung einer Parzelle in ein Hochhausgebiet noch kein Anspruch auf die Erstellung eines Hochhauses entsteht. Die Beurteilung möglicher Standorte innerhalb des Hochhausgebiets erfolgt einzelfallweise aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen auf einer Parzelle oder der Umgebung eines potenziellen Standorts. Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Darüber hinaus sind die weiteren Vorschriften für Hochhäuser gemäss der Hochhausrichtlinien und der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser zu erfüllen.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Auf Hochhausgebiete auf oder direkt angrenzend an städtebaulich und stadthistorische wertvolle Gebiete (Grünflächen wie Friedhof Sihlfeld oder Letzibad, Kernzonen Bernoulli, Blüemliquartier etc.) ist zu verzichten.
Begründung	Schutz von städtebaulich und stadthistorisch wichtigen Gebieten
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Abgrenzung der Hochhausgebiete sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen werden in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Neben anderen Kriterien wurden bei der Abgrenzung auch die wertvollen Orts- und Landschaftsbilder der Schweiz (ISOS) berücksichtigt. Gebiete, in welchen ein potenzielles Hochhaus die ISOS-Erhaltungsziele beeinträchtigt, werden als Hochhausgebiete ausgeschlossen.</p> <p>Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein vertragliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrößerung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.</p> <p>Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind die städtebaulichen und stadthistorisch wertvollen Gebiete hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Ausscheidung einer angemessenen Pufferzone rund um sensible Kernzonen der Stadt Zürich (z.B. Blüemliquartier Altstetten). In der Pufferzone sind keine Hochhäuser erlaubt.
Begründung	Kernzonen wie das Blüemliquartier weisen niedrige Häuser mit wenigen Geschossen auf. Sie dürfen nicht erhöht werden und das Ortsbild soll erhalten bleiben. Hochhäuser in unmittelbarer Nähe zum Blüemliquartier/Kernzonen sind nicht verträglich mit dem zu schützenden Ortsbild. Hochhäuser in unmittelbarer Nähe zu sehr niedrigen Häusern würden diese übermässig beschatten.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p> <p>Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen. Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Ausscheidung einer angemessenen Pufferzone rund um sensible Kernzonen der Stadt Zürich (z.B. Blüemliquartier Altstetten). In der Pufferzone sind keine Hochhäuser erlaubt.
Begründung	Kernzonen wie das Blüemliquartier weisen niedrige Häuser mit wenigen Geschossen auf. Sie dürfen nicht erhöht werden und das Ortsbild soll erhalten bleiben. Hochhäuser in unmittelbarer Nähe zum Blüemliquartier/Kernzonen sind nicht verträglich mit dem zu schützenden Ortsbild. Hochhäuser in unmittelbarer Nähe zu sehr niedrigen Häusern würden diese übermässig beschatten.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p> <p>Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.</p>



Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Das Blüemliquartier ist eine Kernzone mit entsprechenden separaten Bauvorschriften; Aufgrund dessen sollen sämtliche angrenzende (erste und zweite Reihe sozusagen) der angrenzenden Strassenzüge (v.a. Ost-Süd-West) in der Klasse W4 zu belassen (d.h. nicht dem Hochhausgebiet I zuzuweisen). Zum einen muss sichergestellt werden dass keine «Central Park»-ähnliche (New York) Höhengsprünge möglich sind (auch nicht in 50 Jahren), ansonsten das Blüemliquartier zu einer Art Swissminiatur verkommt.
Begründung	An der Badenerstrassen-seitig ist die Verdichtung nachvollziehbar und bereits im vollen Gange. Die Grundstücke am unteren Letziggraben bis zum Freibad Letziggraben als auch die gesamte Edelweissstrasse haben jedoch sowohl aufgrund ihrer Lage und ihres Charakters einen starken Bezug zur Kernzone. Ebenfalls oberer Letziggraben und Albisriederstrasse sind Übergang zur «Freibad»/»Sportanlage»/Blüemliquartier und die 40 m hohe Türme würden hier (abgesehen vom Schattenwurf) ein »Mauergefühl« am Horizont erzeugen was die Wohnlage Blüemliquartier entsprechend negativ beeinflusst. Das bereits unter Schutz gestelltes Blüemliquartier würde bei so hohen Randbauten städtebaulich regelrecht erdrückt. Ausserdem ist festzuhalten, dass die Neubauten der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund am Letziggraben ebenfalls deutlich unter 40 Meter sind, um einen guten Übergang zum Park zu schaffen. Ebenfalls die Häuser an der Dennlerstrasse Nummer 1 bis 15 angrenzend an das Blüemliquartier wurden nicht umgezont. Es ist deshalb städtebaulich absolut notwendig, alle angrenzenden und «2. Reihe» Strassen ums Blüemliquartier/Freibad/Sportplatz und die gesamte Edelweissstrasse in der Zone W4 zu belassen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).



Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.

Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.

Es wird im Weiteren darauf hingewiesen, dass der Ergänzungsplan Hochhäuser nicht die Grundzonierung der BZO ändert oder ersetzt. Liegt ein Hochhausgebiet beispielsweise über einer Wohnzone W4, so gelten auch im Fall des Baus eines Hochhauses die Nutzungs- und Ausnützungsvorschriften der W4.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Mit der Ausdehnung des Hochhausgebietes, insbesondere an Hanglagen wie entlang der Dübendorfstrasse, bin ich nicht einverstanden.
Begründung	<p>Wie auch der aktuelle Artikel im Tagesanzeiger (27.02.23 - Neubauten stehen in der Kritik, weil sie kühlenden Wind bremsen könnten) aufzeigt, können geplante Hochhäuser die wichtige Windzirkulation und damit Frischluftzufuhr aus höheren Lagen negativ beeinflussen. Die derzeitige Bauweise südlich der Dübendorfstrasse lässt diesen Luftaustausch, der von immer grösserer Bedeutung hinsichtlich heisserer Temperaturen im Sommer ist, zu. Der nahegelegene Wald ist nicht nur Erholungsgebiet für die Bevölkerung, sondern hat auch eine wichtige, kühlende Wirkung im Sommer für das Gebiet nördlich des Zürichberges. Mit einer Bauweise mit bis zu 40 m oder sogar 60m Höhe und gleichzeitiger Ausrichtung der Häuser entlang der Dübendorfstrasse wird der Luftaustausch gebremst und damit eine Bildung von Wärmeinseln begünstigt. Dies steht doch massiv im Gegensatz zu den vielen Massnahmen der Stadt, die einen kühlenden Effekt haben sollen. Ich sehe darin einen grossen negativen Einfluss auf die Lebensqualität, wenn man bedenkt, dass das Klima in den nächsten Jahren immer extremer werden könnte.</p>
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Aufgrund der Hanglage, des kleinteiligen sensiblen Umfelds sowie des ISOS wird das Hochhausgebiet im Bereich der Dübendorfstrasse reduziert (z.B. westlich der Schule Stettbach sowie östlich und westlich der Probsteistrasse). Die übrigen Gebiete in Schwamendingen bleiben jedoch im Hochhausgebiet enthalten.</p> <p>Für die Behauptung, die Festlegung des Hochhausgebietes entlang der Dübendorfstrasse beeinflusst die Frischluftzufuhr negativ, gibt es keine belastbaren Erkenntnisse, welche diesen Zusammenhang bestätigen. Je nach örtlicher Situation können Hochhäuser die Durchlüftung fördern. Sie haben bei gleicher Ausnützung einen kleineren Fussabdruck als beispielsweise ein flacheres, aber langes Zeilengebäude. Dadurch kann eine grössere Durchlässigkeit erreicht werden. Mit der Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich besteht eine wichtige Planungsgrundlage, um die Überwärmung im Stadtgebiet zu vermeiden und das bestehende Kaltluftsystem zu erhalten. Die Massnahmen zur Umsetzung dieser Ziele</p>



bedingen gebäudespezifische Lösungen. Aus der Fachplanung Hitzeminderung können keine Kriterien abgeleitet werden, die den systematischen Ausschluss von gewissen Gebieten für Hochhäuser begründen würden.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Die Hochhauszonen sind zu überprüfen und insbesondere abseits der Verkehrsachsen und Zentren zu reduzieren.
Begründung	Seebach nimmt bereits heute einen überdurchschnittlichen Anteil der städtischen Bevölkerungszunahme auf und unterliegt dabei in erheblichem Masse dem Druck zum verdichteten Bauen. In den festgelegten Hochhausgebieten liegen Gebiete, für welche die Eignung gemäss Kriterien (Erläuterungsbericht Seiten 20 / 21) nicht als gegeben betrachtet werden können (siehe unten).
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Aufgrund der kleinteiligen Prägung, der Topografie sowie der Erhaltungsziele des ISOS werden Gebiete zwischen der Bahnlinie und der Schaffhauserstrasse (z.B. Kosakenhügel) sowie östlich der Bahnlinie bis zur Grubenackerstrasse aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen. Die übrigen Gebiete in Seebach verbleiben im Hochhausgebiet. In diesen Gebieten kann das Hochhaus situativ eine Möglichkeit sein für die verträgliche Weiterentwicklung des Quartiers. Die Zuordnung eines Gebiets in ein Hochhausgebiet führt jedoch nicht zur Verdichtung eines gesamten Quartiers. Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) darf die Ausnützung eines Hochhauses nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Bebauung sein.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass mit der Zuteilung einer Parzelle in ein Hochhausgebiet noch kein Anspruch auf die Erstellung eines Hochhauses entsteht. Die Beurteilung möglicher Standorte innerhalb des Hochhausgebiets erfolgt einzelfallweise aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen auf einer Parzelle oder der Umgebung eines potenziellen Standorts. Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Darüber hinaus sind die weiteren Vorschriften für Hochhäuser gemäss der Hochhausrichtlinien und der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser zu erfüllen.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Das Gebiet Kosakenhügel ist aus der Hochhauszone zu entlassen.
Begründung	Die Hochhausrichtlinien 2001 bezeichnen topographisch empfindliche (namentlich Hanglagen) und bevorzugte Wohngebiete als für Hochhauszonen ungeeignet. Das Gebiet Kosakenhügel stellt eine klassische Hanglage dar und entspricht somit den Negativkriterien für Hochhausgebiete. Zudem ist es ein bevorzugtes Familienwohngebiet, in dem Hochhäuser generell als ungeeignet eingeschätzt werden.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Aufgrund der kleinteiligen Prägung, der Topografie sowie der Erhaltungsziele des ISOS wird das Gebiet mehrheitlich aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen. Im Hochhausgebiet verbleibt ein Teilgebiet östlich der Friesstrasse, welches sich in der Wohnzone W5 befindet, eine höhere Dichte und eine grössere Heterogenität aufweist. Ebenfalls im Hochhausgebiet enthalten bleibt die erste Bautiefe entlang der Schaffhauserstrasse. Eine Stärkung der Achse auch mit höheren Gebäuden soll hier möglich sein. Der Streifen befindet sich in der Wohnzone W5 sowie innerhalb eines Gebietes mit erhöhter Ausnützung.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Der Kosakenhügel (begrenzt von S6-Gleiskurve, Fries- und Schaffhauserstr.) in Seebach ist aus dem Hochhausgebiet zu entlassen.
Begründung	1. Es besteht ein Widerspruch mit den Erläuterungen zu den Richtlinien: «...nicht geeignet für Hochhausstandorte sind mittlere bis steile Hanglagen und exponierte Lagen auf Hügelkuppen...» 2. Der 2021 beschlossene Richtplan führt den Kosakenhügel als Verdichtungsgebiet. Würde er nun auch noch Hochhausgebiet, würde dies den bereits sehr grossen Neubaudruck weiter verstärken. Wegen seiner Gehdistanz zum Bahnhof Oerlikon wäre das Quartier bald nicht mehr zu erkennen. Bewohner und Grundeigentümer sind damit unverhältnismässig betroffen.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Aufgrund der kleinteiligen Prägung, der Topografie sowie der Erhaltungsziele des ISOS wird das Gebiet mehrheitlich aus dem Hochhausgebiet ausgeschlossen. Im Hochhausgebiet verbleibt ein Teilgebiet östlich der Friesstrasse, welches sich in der Wohnzone W5 befindet, eine höhere Dichte und eine grössere Heterogenität aufweist. Ebenfalls im Hochhausgebiet enthalten bleibt die erste Bautiefe entlang der Schaffhauserstrasse. Eine Stärkung der Achse auch mit höheren Gebäuden soll hier möglich sein. Der Streifen befindet sich in der Wohnzone W5 sowie innerhalb eines Gebietes mit erhöhter Ausnützung.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Keine weiteren Hochhausbauten in Schwamendingen!
Begründung	<p>Ich kenne Schwamendingen seit vielen Jahrzehnten und bin schockiert über die neu geplante Hochbauzone! Soll für die «Gartenstadt-Schwamendingen» durch die geplante Hochbauzone der Blick ins Grüne und die Berge einfach zubetoniert werden? Es genügen schon die neuen «schrecklichen» Hochhäuser an der Roswiesen, die uns bereits einen Vorgeschmack dazu geben! Schwamendingen hatte früher schon einen schlechten Ruf und ich befürchte, dass dies in Zukunft wieder auf uns zukommt!</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Abgrenzung der Hochhausgebiete I, II und III sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen wird in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet.</p> <p>Schwamendingen besteht aus unterschiedlichen Siedlungsstrukturen verschiedener Epochen. Ab Ende der 1950er Jahre entstanden im Saatlenquartier, in Schwamendingen Mitte und insbesondere in Hirzenbach Wohnhochhäuser, welche heute ebenso wie die flacheren Zeilenbauten den Charakter der Gartenstadt Schwamendingen prägen.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass mit der Zuteilung einer Parzelle in ein Hochhausgebiet noch kein Anspruch auf die Erstellung eines Hochhauses entsteht. Die Beurteilung möglicher Standorte innerhalb des Hochhausgebiets erfolgt einzelfallweise aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen auf einer Parzelle oder der Umgebung eines potenziellen Standorts. Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Darüber hinaus sind die weiteren Vorschriften für Hochhäuser gemäss der Hochhausrichtlinien und der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser zu erfüllen.</p>



Aufgrund der Hanglage, des kleinteiligen sensiblen Umfelds sowie des ISOS wird das Hochhausgebiet im Bereich der Dübendorfstrasse reduziert (z.B. westlich der Schule Stettbach sowie östlich und westlich der Probsteistrasse). Die übrigen Gebiete in Schwamendingen bleiben jedoch im Hochhausgebiet enthalten.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Protest gegen weitere Hochhausbauten in Schwamendingen
Begründung	<p>Die neue Hochbauzone für Schwamendingen ist bezügl. Wohnqualität absolut untolerierbar. Die abschreckenden "Muster" sind im Bereich Roswiesen bereits gebaut. Wo soll da das Wohlbefinden im Quartier bleiben? Offenbar sollen für uns nur Autobahn, Fluglärm und Wohnsilos bleiben! Wer wird in 30-40 Jahren da noch wohnen wollen? Schwamendingen hatte lange einen zweifelhaften Ruf und ich befürchte, dass dieser uns so in Zukunft wieder gewiss ist. Frage: wer dieser Verdichtungs- und Hochhaus-Befürworter möchten in einer derartigen Umgebung wohnen wollen?</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Abgrenzung der Hochhausgebiete I, II und III sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen wird in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet.</p> <p>Schwamendingen besteht aus unterschiedlichen Siedlungsstrukturen verschiedener Epochen. Ab Ende der 1950er Jahre entstanden im Saatlenquartier, in Schwamendingen Mitte und insbesondere in Hirzenbach Wohnhochhäuser, welche heute ebenso wie die flacheren Zeilenbauten den Charakter der Gartenstadt Schwamendingen prägen.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass mit der Zuteilung einer Parzelle in ein Hochhausgebiet noch kein Anspruch auf die Erstellung eines Hochhauses entsteht. Die Beurteilung möglicher Standorte innerhalb des Hochhausgebiets erfolgt einzelfallweise aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen auf einer Parzelle oder der Umgebung eines potenziellen Standorts. Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Darüber hinaus sind die weiteren Vorschriften für Hochhäuser gemäss der Hochhausrichtlinien und der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser zu erfüllen.</p>



Aufgrund der Hanglage, des kleinteiligen sensiblen Umfelds sowie des ISOS wird das Hochhausgebiet im Bereich der Dübendorfstrasse reduziert (z.B. westlich der Schule Stettbach sowie östlich und westlich der Probsteistrasse). Die übrigen Gebiete in Schwamendingen bleiben jedoch im Hochhausgebiet enthalten.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Die neue Hochbauzone ist bezüglich Wohnqualität für Schwamendingen absolut untolerierbar.
Begründung	Die schrecklichen «Muster» sind im Bereich Roswiesen bereits gebaut. Wo soll da das Wohlbefinden im Quartier bleiben! Es sollen uns nur Autobahn, Fluglärm und Wohnsilos bleiben. Wer wird in 30-40 Jahren da noch wohnen wollen. Schwamendingen hatte lange einen zweifelhaften Ruf und ich befürchte, dass dieser uns so in Zukunft wieder gewiss ist. Frage: wer dieser Verdichtungs- und Hochhaus-Befürworter möchte in einer derartigen Umgebung wohnen wollen?
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Abgrenzung der Hochhausgebiete I, II und III sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen wird in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet.</p> <p>Schwamendingen besteht aus unterschiedlichen Siedlungsstrukturen verschiedener Epochen. Ab Ende der 1950er Jahre entstanden im Saatlenquartier, in Schwamendingen Mitte und insbesondere in Hirzenbach Wohnhochhäuser, welche heute ebenso wie die flacheren Zeilenbauten den Charakter der Gartenstadt Schwamendingen prägen.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass mit der Zuteilung einer Parzelle in ein Hochhausgebiet noch kein Anspruch auf die Erstellung eines Hochhauses entsteht. Die Beurteilung möglicher Standorte innerhalb des Hochhausgebiets erfolgt einzelfallweise aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen auf einer Parzelle oder der Umgebung eines potenziellen Standorts. Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Darüber hinaus sind die weiteren Vorschriften für Hochhäuser gemäss der Hochhausrichtlinien und der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser zu erfüllen.</p>



Aufgrund der Hanglage, des kleinteiligen sensiblen Umfelds sowie des ISOS wird das Hochhausgebiet im Bereich der Dübendorfstrasse reduziert (z.B. westlich der Schule Stettbach sowie östlich und westlich der Probsteistrasse). Die übrigen Gebiete in Schwamendingen bleiben jedoch im Hochhausgebiet enthalten.



Versiegelungen wie bei den «Metropolitans» neben Hochbauten sollten als bedeutend klassifiziert werden) besteht die durch die geplante Siedlungsentwicklung immer stärker reduziert werden. Erholung und Natur sind Schwerpunkte im Grünbuch der Stadt Zürich. Durch die drohende Ausweitung der Hochhausgebiete in Seebach wird diesen Schwerpunkten im Grünbuch in keiner Weise Rechnung getragen. Die Vernetzung der Grünräume wird bestenfalls auf die immer stärker bedrohten Ruderalflächen

entlang von Gleisarealen und Bächen zurückgedrängt da rund um die Hochbauten die Räume durch die Menschen immer stärker genutzt werden. Durch die laufende Verdichtung in Zürich Nord, der durch die geplante Änderung noch zusätzlich Vorschub geleistet wird, werden die zur Verfügung stehenden Freiräume pro Person zu blosser Makulatur. Als Konsequenz kommt es zu den in Allen grösseren Städten beobachtbaren wöchentlichen Wanderungsbewegungen in die nahen oder ferner liegenden Erholungsgebiete die ebenfalls unter den massenhaft ankommenden «Stadtflüchtern» leiden. Die geplante Änderung der Hochhausrichtlinien in Zürich Nord und die dadurch drohende verstärkte Verdichtung wird der Natur lokal wie auch in der Peripherie nicht gerecht. Ebenso fragt sich ob die im Grünbuch angestrebten Freiräume von 8 m² pro Einwohnerin und Einwohner und 5 m² pro Arbeitsplatz in Zürich Nord durch die Neuerung überhaupt gesichert werden können. Durch die Änderung der Hochhausrichtlinien kommt es auch im privaten Wohn- und Arbeitsumfeld durch die drohende Verdichtung zur Elimination von klimatologisch und biologisch wertvollen Flächen.

Entscheid berücksichtigt

Stellungnahme



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Bevor ganze Stadtgebiete umfassend als Hochhausgebiete deklariert sind, haben feinmassstäbliche Untersuchungen die bestehenden Stadtqualitäten zu sichern. Grundsätzlich ist der Massstabssprung zu gross.
Begründung	<p>Die flächendeckende Ermöglichung von Hochhäusern über ganze Stadtquartiere in Zürich Nord, limmattalabwärts und dem Üetliberghang entlang nimmt keine Rücksicht auf bestehende Bauten hoher Qualität und auf den Eigen- und Situationswert von Schutzobjekten. Bestehende reizvolle Stadtgebiete werden mit einer Hochhaus-Eiscreme überzogen. Die aus der Eiszeit datierende ganz besondere Lagequalität der Stadt Zürich mit See und Fluss als tiefstem Punkt und den beiden hohen Moränenzügen wird durch die vorliegenden Hochhausrichtlinienverunklärt. Die Masstäblichkeit der gebauten Stadt wird missachtet. Dass Gestaltungspläne erst ab einer Höhe von 60 bzw. 80 Metern zur Pflicht gemacht sind und also auf niedrigeren Höhen weniger anspruchsvolle planerische Instrumente zum Einsatz kommen, zeigt einen eklatanten Mangel an städtebaulichem Gestaltungswillen. Gerade im hochsensiblen Bereich einer Hochhausplanung kollidieren derart grobstrukturierte Planungsvorgaben mit Gesetzesbestimmungen, die eine sorgfältige Vorausplanung vorschreiben. Im Fall von Güter- und Interessenabwägungen setzt der ergänzende Hochhausplan falsche Zeichen und Zielvorgaben.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die in der Begründung dargelegte Haltung wird nicht geteilt. Im Rahmen der Aktualisierung der Hochhausrichtlinien hat eine intensive städtebauliche Auseinandersetzung mit der Typologie des Hochhauses im Verhältnis zur gebauten Stadt und den planerischen Entwicklungszielen stattgefunden. Die planerischen Entwicklungsziele werden im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen definiert. Auch im Rahmen der Erarbeitung des Richtplans wurden stadtstrukturelle Analysen und Ziele entwickelt. Resultat ist ein differenzierter Plan der Stadtstrukturtypen.</p> <p>Die Abgrenzung der Hochhausgebiete I, II und III sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen werden in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Berücksichtigt wurden dabei auch die sensiblen stadtmorphologischen Gebiete sowie die besonders wertvollen Ortsbilder gemäss ISOS.</p>



Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass mit der Zuteilung einer Parzelle in ein Hochhausgebiet noch kein Anspruch auf die Erstellung eines Hochhauses entsteht. Die Beurteilung möglicher Standorte innerhalb des Hochhausgebiets erfolgt einzelfallweise aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen auf einer Parzelle oder der Umgebung eines potenziellen Standorts. Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Darüber hinaus sind die weiteren Vorschriften für Hochhäuser gemäss der Hochhausrichtlinien und der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser zu erfüllen.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Prüfung von Handlungsoptionen, welche das Schaffen von zusätzlichem Wohnraum begünstigen: Hochhäuser bis 30 m (= Schwellenwert Brandschutz) sind in der Quartiererhaltungszone grundsätzlich zuzulassen.
Begründung	Die Hochhausgebiete sollen flächenmässig nicht reduziert werden. Auch in den Quartiererhaltungszone kann ein Hochhaus zu einer städtebaulich guten und für die Ausschöpfung der zulässigen Nutzung sinnvollen Anordnung beitragen. Die gebaute Umwelt sollte grundsätzlich nicht immer höher gewichtet werden als das öffentliche Interesse einer haushälterischen und nachhaltigen Bodennutzung.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Gebiete, auf die sich der Antrag bezieht, befinden sich in der Quartiererhaltungszone QI. Hochhäuser widersprechen dem Gebietscharakter der QI. Zudem sind diese Gebiete mehrheitlich im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit den Erhaltungszielen B (Strukturerhalt) oder A (Substanzerhalt) enthalten. Hochhäuser widersprechen in diesen Gebieten den Erhaltungszielen des ISOS. Die Gebiete weisen bereits heute eine sehr hohe Dichte auf. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz die Ausnützung bei einem Hochhaus nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein darf. In speziell begründeten Ausnahmefällen oder an besonderen städtebaulichen Situationen bietet das PBG die Möglichkeit, von der Grundordnung mittels Sondernutzungsplanung (§ 79, § 82) abzuweichen, sofern die Vorgaben der Richtplanung berücksichtigt werden.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	<p>Wir verlangen, dass die Zone zwischen Letzigraben, Albisrieder-, Dennler- und Badenerstrasse herausgenommen wird. Sprich Grundstücke Letzigraben 4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26 sowie Schneeglöggliweg 3 und Dennlerstr. 23/Edelweissstr. 69 sowie Dennlerstr.13/15 nicht dem Hochhausgebiet I zuzuweisen. Das Blüemliquartier in ZH-Altstetten ist der Kernzone zugeteilt und unterliegt dadurch vielen Auflagen. Wir verlangen von der Stadt, dass sie unsere wertvolle Begegnungszone städtebaulich schützt.</p>
Begründung	<p>An der Badenerstrassenseitig ist die Verdichtung nachvollziehbar und bereits im vollen Gange. Die Grundstücke am unteren Letzigraben bis zum Freibad Letzigraben als auch die gesamte Edelweissstrasse und angrenzende Grundstücke an der Dennlerstrasse haben sowohl aufgrund ihrer Lage und ihres Charakters einen starken Bezug zur Kernzone. Entsprechend beginnt auch die Begegnungszone 20 bereits beim Freibad und der Dennlerstrasse und nicht erst am Schneeglöggliweg bzw. Cyklamenweg. Es ist deshalb falsch, dieses Gebiet einem Hochhausgebiet zuzuweisen. Es ist ganz klar, dass der Massstabssprung von 40 Meter Hochhäuser auf 10 Meter Reihenhäuser viel zu massiv ist. So wird ein unter Schutz gestelltes Quartier städtebaulich regelrecht erdrückt. Vom Schattenwurf noch gar nicht gesprochen. Das Blüemliquartier ist gemäss Bauordnung der Stadt Zürich (BZO 2016) eine «Einfamilienhaus- Siedlung im Sinne der Gartenstadtidee mit einer starken Durchgrünung» und seit Jahrzehnten der Kernzone der Stadt Zürich zugeordnet. Damit gehört das Blüemliquartier zu einem besonders schützenswerten, einzigartigen Quartier der Stadt. Durch das Einkesseln des Blüemliquartiers auf allen Seiten verliert dieses seinen ursprünglichen und schützenswerten Charakter. Das Konzept der Gartenstadtidee, welches eine von «Grünflächen durchzogene, aufgelockerte Siedlungsstruktur mit räumlicher Trennung» beinhaltet, muss unbedingt erhalten bleiben. Dies kann nur geschehen, wenn direkt an das Quartier angrenzende Neubauten der Zone W2, W3 oder maximal W4 zugeordnet werden. Ausserdem ist festzuhalten, dass die Neubauten der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund am Letzigraben ebenfalls deutlich unter 40 Meter sind, um einen guten Übergang zum Park zu schaffen. Ebenfalls die Häuser an der Dennlerstrasse Nummer 1 bis 15 angrenzend an das Blüemliquartier wurden nicht umgezont. Es ist deshalb städtebaulich absolut notwendig, den unteren Letzigraben und die gesamte Edelweissstrasse in der Zone W4 zu belassen.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt



Stellungnahme

Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).

Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.

Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.

Es wird im Weiteren darauf hingewiesen, dass der Ergänzungsplan Hochhäuser nicht die Grundzonierung der BZO ändert oder ersetzt. Liegt ein Hochhausgebiet beispielsweise über einer Wohnzone W4, so gelten auch im Fall des Baus eines Hochhauses die Nutzungs- und Ausnützungsvorschriften der W4.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	In Schwamendingen sollen keine weiteren Hochhäuser noch 6- / 7-stöckige Grossarealüberbauungen gebaut werden.
Begründung	Es hat nun genug Hochhäuser und Betonüberbauungen. Mit diesen geplanten Hochhausgebiete geht der Charakter von Schwamendingen und die Lebensqualität komplett verloren. Soziale Probleme sind vorprogrammiert. 2019 hat man uns gesagt, dass der bisherige Charakter erhalten bleiben wird (siehe Bild vom Amt für Städtebau).
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Abgrenzung der Hochhausgebiete I, II und III sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen wird in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet.</p> <p>Schwamendingen besteht aus unterschiedlichen Siedlungsstrukturen verschiedener Epochen. Ab Ende der 1950er Jahre entstanden im Saatlenquartier, in Schwamendingen Mitte und insbesondere in Hirzenbach Wohnhochhäuser, welche heute ebenso wie die flacheren Zeilenbauten den Charakter der Gartenstadt Schwamendingen prägen.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass mit der Zuteilung einer Parzelle in ein Hochhausgebiet noch kein Anspruch auf die Erstellung eines Hochhauses entsteht. Die Beurteilung möglicher Standorte innerhalb des Hochhausgebiets erfolgt einzelfallweise aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen auf einer Parzelle oder der Umgebung eines potenziellen Standorts. Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Darüber hinaus sind die weiteren Vorschriften für Hochhäuser gemäss der Hochhausrichtlinien und der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser zu erfüllen. Aufgrund der Hanglage, des kleinteiligen sensiblen Umfelds sowie des ISOS wird das Hochhausgebiet im Bereich der Dübendorfstrasse reduziert (z.B. westlich der Schule Stettbach sowie östlich und westlich der Probsteistrasse). Die übrigen Gebiete in Schwamendingen bleiben jedoch im Hochhausgebiet enthalten.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Wir verlangen, dass die Zone zwischen Letzigraben, Albisrieder-, Dennlerstrasse- und Badenerstrasse herausgenommen wird. Sprich Grundstücke Letzigraben 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 sowie Schneeglögliweg 3 als auch Dennlerstrasse 23/Edelweissstrasse 69 sowie Dennlerstrasse 13/15 nicht dem Hochhausgebiet I zuzuweisen. Das Blüemliquartier in Zürich Altstetten ist der Kernzone zugeteilt und wir verlangen von der Stadt, dass sie unsere wertvolle Begegnungszone städtebaulich schützt.
Begründung	<p>An der Badenerstrassenseitig ist die Verdichtung nachvollziehbar und bereits im vollen Gange. Die Grundstücke am unteren Letzigraben bis zum Freibad Letzigraben als auch die gesamte Edelweissstrasse und angrenzende Grundstücke an der Dennlerstrasse haben sowohl aufgrund ihrer Lage und ihres Charakters einen starken Bezug zur Kernzone. Entsprechend beginnt auch die Begegnungszone 20 bereits beim Freibad und der Dennlerstrasse und nicht erst am Schneeglögliweg bzw. Cyklamenweg. Es ist deshalb falsch, dieses Gebiet einem Hochhausgebiet zuzuweisen. Es ist ganz klar, dass der Massstabssprung von 40 Meter Hochhäuser auf 10 Meter Reihenhäuser viel zu massiv ist. So wird ein unter Schutz gestelltes Quartier städtebaulich regelrecht erdrückt. Vom Schattenwurf noch gar nicht gesprochen. Das Blüemliquartier ist gemäss Bauordnung der Stadt Zürich (BZO 2016) eine «Einfamilienhaus- Siedlung im Sinne der Gartenstadtidee mit einer starken Durchgrünung» und seit Jahrzehnten der Kernzone der Stadt Zürich zugeordnet. Damit gehört das Blüemliquartier zu einem besonders schützenswerten, einzigartigen Quartier der Stadt. Durch das Einkesseln des Blüemliquartiers auf allen Seiten verliert dieses seinen ursprünglichen und schützenswerten Charakter. Das Konzept der Gartenstadtidee, welches eine von «Grünflächen durchzogene, aufgelockerte Siedlungsstruktur mit räumlicher Trennung» beinhaltet, muss unbedingt erhalten bleiben. Dies kann nur geschehen, wenn direkt an das Quartier angrenzende Neubauten der Zone W2, W3 oder maximal W4 zugeordnet werden. Ausserdem ist festzuhalten, dass die Neubauten der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund am Letzigraben ebenfalls deutlich unter 40 Meter sind, um einen guten Übergang zum Park zu schaffen. Ebenfalls die Häuser an der Dennlerstrasse Nummer 1 bis 15 angrenzend an das Blüemliquartier wurden nicht umgezont. Es ist deshalb städtebaulich absolut notwendig, den unteren Letzigraben und die gesamte Edelweissstrasse in der Zone W4 zu belassen. Freibad Letziggrund, Schule und Sportplatz muss die Stadt unbedingt aus der Hochhauszone entfernen, so auch bitte die alte Mühle Albisrieden, diese Gebiete sind geschützt, das ist schlichtweg falsch eingetragen!</p>



Entscheid nicht berücksichtigt

Stellungnahme

Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld). Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.

Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.

Es wird im Weiteren darauf hingewiesen, dass der Ergänzungsplan Hochhäuser nicht die Grundzonierung der BZO ändert oder ersetzt. Liegt ein Hochhausgebiet beispielsweise über einer Wohnzone W4, so gelten auch im Fall des Baus eines Hochhauses die Nutzungs- und Ausnutzungsvorschriften der W4.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Wir verlangen, dass die Zone zwischen Letzigraben, Albisrieder-, Dennlerstrasse- und Badenerstrasse herausgenommen wird. Sprich Grundstücke Letzigraben 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 sowie Schneeglögliweg 3 als auch Dennlerstrasse 23/Edelweissstrasse 69 sowie Dennlerstrasse 13/15 nicht dem Hochhausgebiet I zuzuweisen. Das Blüemliquartier in Zürich Altstetten ist der Kernzone zugeteilt und wir verlangen von der Stadt, dass sie unsere wertvolle Begegnungszone städtebaulich schützt.
Begründung	An der Badenerstrassenseitig ist die Verdichtung nachvollziehbar und bereits im vollen Gange. Die Grundstücke am unteren Letzigraben bis zum Freibad Letzigraben als auch die gesamte Edelweissstrasse und angrenzende Grundstücke an der Dennlerstrasse haben sowohl aufgrund ihrer Lage und ihres Charakters einen starken Bezug zur Kernzone. Entsprechend beginnt auch die Begegnungszone 20 bereits beim Freibad und der Dennlerstrasse und nicht erst am Schneeglögliweg bzw. Cyklamenweg. Es ist deshalb falsch, dieses Gebiet einem Hochhausgebiet zuzuweisen. Es ist ganz klar, dass der Massstabssprung von 40 Meter Hochhäuser auf 10 Meter Reihenhäuser viel zu massiv ist. So wird ein unter Schutz gestelltes Quartier städtebaulich regelrecht erdrückt. Vom Schattenwurf noch gar nicht gesprochen. Das Blüemliquartier ist gemäss Bauordnung der Stadt Zürich (BZO 2016) eine «Einfamilienhaus- Siedlung im Sinne der Gartenstadtidee mit einer starken Durchgrünung» und seit Jahrzehnten der Kernzone der Stadt Zürich zugeordnet. Damit gehört das Blüemliquartier zu einem besonders schützenswerten, einzigartigen Quartier der Stadt. Durch das Einkesseln des Blüemliquartiers auf allen Seiten verliert dieses seinen ursprünglichen und schützenswerten Charakter. Das Konzept der Gartenstadtidee, welches eine von «Grünflächen durchzogene, aufgelockerte Siedlungsstruktur mit räumlicher Trennung» beinhaltet, muss unbedingt erhalten bleiben. Dies kann nur geschehen, wenn direkt an das Quartier angrenzende Neubauten der Zone W2, W3 oder maximal W4 zugeordnet werden. Ausserdem ist festzuhalten, dass die Neubauten der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund am Letzigraben ebenfalls deutlich unter 40 Meter sind, um einen guten Übergang zum Park zu schaffen. Ebenfalls die Häuser an der Dennlerstrasse Nummer 1 bis 15 angrenzend an das Blüemliquartier wurden nicht umgezont. Es ist deshalb städtebaulich absolut notwendig, den unteren Letzigraben und die gesamte Edelweissstrasse in der Zone W4 zu belassen. Freibad Letziggrund, Schule und Sportplatz muss die Stadt unbedingt aus der Hochhauszone entfernen, so auch bitte die alte Mühle Albisrieden, diese Gebiete sind geschützt, das ist schlichtweg falsch eingetragen!



Entscheid nicht berücksichtigt

Stellungnahme Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).

Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.

Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.

Es wird im Weiteren darauf hingewiesen, dass der Ergänzungsplan Hochhäuser nicht die Grundzonierung der BZO ändert oder ersetzt. Liegt ein Hochhausgebiet beispielsweise über einer Wohnzone W4, so gelten auch im Fall des Baus eines Hochhauses die Nutzungs- und Ausnützungsvorschriften der W4.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	50m Abstandszone des Hochhausgebiets um das Blüemliquartier zu bewahren
Begründung	<p>Das Blüemliquartier, mit seinen kleinen Einfamilienhäusern, würde bei einer direkt angrenzenden Hochhausbebauung von 40 m Höhe eingekesselt, beschattet und einen grossen Teil seines Charmes und Charakter verlieren. Das Quartier wurde jedoch genau deshalb zur Kernzone, damit das nicht passiert. Schon jetzt, mit dem neuen Binelli-Hochhaus an der Badenerstrasse wird das Quartier gegen Norden beeinträchtigt, fast bedroht von der dreimal höheren Bebauung. Ein entsprechendes Hochhaus direkt an der Grundstücksgrenze am Rande des Blüemliquartiers, würde zahlreiche Häuser komplett beschatten und es wie gegen eine riesige Wand einkesseln. Zurück bliebe das Quartier als David gegen Goliath nur ohne Steinschleuder.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für das Umfeld des Blüemliquartiers sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen hohe bis sehr hohe Dichten vor. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Umfeld dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Im näheren und weiteren Umfeld des Blüemliquartiers gibt es bereits bestehende stadtbildprägende Hochhäuser aus unterschiedlichen Epochen (z.B. Siedlung Heiligfeld).</p> <p>Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein vertragliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit</p>



strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.

Mit diesen bestehenden gesetzlichen Vorschriften sind das Blüemliquartier und andere bedeutende Ortsbilder hinreichend vor einer negativen Beeinträchtigung durch potenzielle Hochhäuser geschützt.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Das Hochhausleitbild 2023 muss auf Basis der BZO 2016 erstellt werden. Alternativantrag: Es wird ein Hochhaus-Moratorium ausgesprochen, bis der kommunale Richtplan 2022 in einer BZO-Revision gesetzlich verankert ist.
Begründung	<p>Unklare Übereinstimmung der Hochhausgebiete mit dem kommunalen Richtplan und der BZO 2016: Im kommunalen Richtplan von 2022 sind Gebiete mit einer baulichen Verdichtung über die BZO 2016 hinaus vorgesehen (pink eingefärbte Flächen in der nachfolgenden Abbildung). Diese Verdichtung soll vorwiegend an den Stadträndern geschehen, wo es viele beliebte Wohngebiete gibt. Ob diese massive und einseitige Erhöhung der Ausnützung in einer neuen BZO umgesetzt wird, ist noch völlig offen. Einerseits verändern die Arealüberbauungen (notabene ohne jegliche Mehrwertabschöpfung) mit ihrer stark erhöhten Ausnutzung die Stadt enorm, andererseits ist die oftmals zitierte mögliche Verdichtung auf Basis der heutigen BZO 2016 in vollem Gang. Wöchentlich kommen neue Baugespanne hinzu. Es ist äusserst fraglich, ob eine weitere Verdichtung der Stadtrandquartiere wie im Richtplan 2022 vorgesehen, von der Bevölkerung jemals befürwortet wird. Wird sie überhaupt noch notwendig sein? Es ist aus den aufgelegten Unterlagen unklar, ob und wie die neu festgelegten Hochhausgebiete mit den möglichen Gebieten mit einer baulichen Verdichtung über die BZO 2016 hinaus folgen bzw. wo und wie die Zonierung der BZO 2016 massgeblich war. So ist z.B. in der nachfolgenden Abbildung das Gebiet 1 gemäss BZO 2016 eine W3 Zone, im KRP ein Gebiet mit erhöhter baulicher Verdichtung und gemäss revidierten Richtlinien 40 m-Hochhausgebiet. Gebiet 2 in der Abbildung ist ebenfalls W3 und mögliches Verdichtungsgebiet, soll aber ohne Hochhäuser bleiben. Gebiet 3 in der Abbildung ist gemäss BZO 2016 W4 Zone, kein Verdichtungsgebiet, aber trotzdem 40 m-Hochhausgebiet.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Abgrenzung der Hochhausgebiet sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen werden in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Demnach geben die Bau- und Zonenordnung sowie der kommunale Richtplan Hinweise für die Abgrenzung. Darüber hinaus wurden bei der Gebietsabgrenzung aber auch die für Zürich typische landschaftliche und topografische Situation, die wertvollen Orts- und Landschaftsbilder der



Schweiz (ISOS) sowie die bestehenden Siedlungsstrukturen und Hochhäuser berücksichtigt. Die Abgrenzung der Hochhausgebiete ergibt sich somit nicht nur aus einer Planungsgrundlage (z.B. der BZO), sondern aus dem Zusammenführen unterschiedlicher Eignungs- und Ausschlusskriterien.

Die Vollumfängliche grundeigentümerverbindliche Umsetzung aller Ziele des Richtplans ist keine zwingende Voraussetzung für die Aktualisierung der Hochhausrichtlinien. Der Richtplan in Kombination mit den weiteren genannten Kriterien sind hinreichende Grundlagen für die Aktualisierung. Die Vorschriften für Hochhäuser regeln die Zulässigkeit einer bestimmten Bautypologie. Sie sind ergänzend zur Bau- und Zonenordnung anzuwenden. Die zulässige Nutzung sowie die zulässige Ausnützung gemäss Grundordnung der BZO bleiben von den Vorschriften für Hochhäuser unberührt. Mit der Typologie des Hochhauses kann also nicht mehr Ausnützung als mit einer gewöhnlichen Überbauung realisiert werden.

Die in der Begründung genannten Gebiete 1 und 3 erfüllen die Kriterien für die Angrenzung eines Hochhausgebiets bis 40 m. Für das genannte Gebiet 2 gibt es ein bereits bewilligtes Ersatzneubau-Projekt, welches keine Hochhäuser vorsieht. Eine Zuweisung dieses Areals in ein Hochhausgebiet ist daher nicht sinnvoll.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Quartiererhaltungszonen sind in der ganzen Stadt von den Hochhauszonen auszunehmen.
Begründung	<p>Auch die zwei Quartiererhaltungszonen von Zürich Nord, südlich und nördlich vom Bahnhof Oerlikon müssen wie alle anderen Quartiererhaltungszonen Hochhaus-Ausschlussgebiete sein. Im kommunalen Richtplan 2022 sind diese Gebiete nicht Bestandteil der «Gebiete mit einer baulichen Verdichtung über die BZO 2016». In den revidierten Hochhausrichtlinien befinden sie sich aber in der 40 m Hochhaus-Zone.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Quartiererhaltungszonen in Zürich Nord sind einerseits weniger homogen und daher weniger sensibel gegenüber Hochhäusern als die übrigen Quartiererhaltungszonen der Kreise 3, 4 und 5 und andererseits sind diese Gebiete Teil des Zentrums Oerlikon und mit der Nähe zum Bahnhof Oerlikon sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Im ISOS sind diese Gebiete mehrheitlich dem Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters) zugeordnet und damit in ihrer Schutzwürdigkeit tiefer eingestuft als die Quartiererhaltungszonen der Kreise 3, 4 und 5, welche mehrheitlich dem Erhaltungsziel B zugeordnet sind.</p> <p>Die bestehende und zulässige Dichte der Quartiererhaltungszonen in Zürich Nord ist bereits sehr hoch. Sie sind daher nicht als Verdichtungsgebiet im kommunalen Richtplan enthalten.</p>



Einwendungs-Nr.

2384

Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Alle Gebiete mit Sonderbauvorschriften sind weiterhin gesondert zu betrachten und gehören somit nicht in den Hochhausplan.
Begründung	ETH Höggerberg und Neu Oerlikon haben eigene, aufwändig ausgearbeitete Sonderbauvorschriften.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Auf Hochhausgebiete in W3-Zonen ist zu verzichten. Generell sind die 40 m-Hochhausgebiete in allen Stadtrand Quartieren inklusive Oerlikon zu reduzieren und nicht zu erweitern.
Begründung	Der Einwand wird am Beispiel der W3-Zonen in Seebach illustriert. Die meisten dieser Zonen grenzen an den wertvollen Grünraum und an den für seine eindruckliche Gartenbaukunst bekannten Friedhof Schwandenholz.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Das Hochhausgebiet I (bis 40 m) wird insbesondere in Seebach aber auch geringfügig in Schwamendingen reduziert. Die übrigen Gebiete bleiben im Hochhausgebiet I enthalten.</p> <p>Es verbleiben einzelne Gebiete W3-Zonen im Hochhausgebiet I, welche im kommunalen Richtplan als Gebiete mit Verdichtung über die BZO 2016 bezeichnet sind und den Kriterien für die Abgrenzung der Hochhausgebiete entsprechen. Die Abgrenzung des Hochhausgebiets I wird in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass mit der Zuteilung einer Parzelle in ein Hochhausgebiet noch kein Anspruch auf die Erstellung eines Hochhauses entsteht. Die Beurteilung möglicher Standorte innerhalb des Hochhausgebiets erfolgt einzelfallweise aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen auf einer Parzelle oder der Umgebung eines potenziellen Standorts. Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Darüber hinaus sind die weiteren Vorschriften für Hochhäuser gemäss der Hochhausrichtlinien und der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser zu erfüllen.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Es soll eine zusätzliche Kategorie 0 für Hochhäuser bis 30 Meter Höhe definiert werden und auf grossen Teilen des Stadtgebietes, etwa im Kontext von Arealüberbauungen in den Zonen W4 und höher, zugelassen werden.
Begründung	Eine entsprechende Anpassung der Maximalhöhen im PBG ist aktuell nicht absehbar. Mit den geltenden Brandschutzvorschriften sind Bauten bis 30 Meter Höhe heute je-doch effizient realisierbar. In der Stadt Zürich verhindert die Beschränkung auf 25 Meter gerade auch im Wohnungsbau vielerorts sinnvolle, flächensparende und ressourceneffiziente Lösungen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Abgrenzung der Hochhausgebiete I, II und III sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen werden in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Gemäss Ergänzungsplan Hochhäuser sind Hochhäuser bis 40 m in weiten Teilen der Stadt möglich. Ausserhalb dieser Gebiete werden Gebäude über 25 m als städtebaulich nicht mehr verträglich eingestuft. Sie können in der Regel nicht mehr gut in die Umgebung eingefügt werden. Bei diesen Gebieten handelt es sich mehrheitlich um stadtmorphologisch sensible Quartiere mit geringer Dichte oder um wertvolle Ortsbilder gemäss ISOS.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Das Stadtzentrum (Kreis 1, 2, 3, 4 und 5) soll mit Ausnahme der Kernzonen dem Hochhausgebiet II zugeordnet werden.
Begründung	Im erläuternden Bericht wird zwar noch das städtebauliche Prinzip «Hochhäuser gehören in die Stadt» genannt. Mit dem vorliegenden Plan werden neue Hochhäuser jedoch ausschliesslich auf die peripheren Quartiere konzentriert und eine qualitätsvolle, gezielte Verdichtung, Akzentuierung und Aufwertung entlang von Infrastrukturbauten (z.B. Bahneinschnitt Seebahnstrasse, Kreuzungsbereiche Badener- oder Birmensdorferstrasse oder an Übergangsräumen zum Stadtzentrum) wird verhindert.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Gebiete, auf die sich der Antrag bezieht, befinden sich in der Quartiererhaltungszone QI. Hochhäuser widersprechen dem Gebietscharakter der QI. Zudem sind diese Gebiete mehrheitlich im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit den Erhaltungszielen B (Strukturerhalt) oder A (Substanzerhalt) enthalten. Hochhäuser widersprechen in diesen Gebieten den Erhaltungszielen des ISOS. Die Gebiete weisen bereits heute eine sehr hohe Dichte auf. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz die Ausnützung bei einem Hochhaus nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein darf. In speziell begründeten Ausnahmefällen oder an besonderen städtebaulichen Situationen bietet das PBG die Möglichkeit, von der Grundordnung mittels Sondernutzungsplanung (§ 79, § 82) abzuweichen, sofern die Vorgaben der Richtplanung berücksichtigt werden.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Im Bereich der Überlandstrasse und der Stadtgrenze zu Dübendorf und Wallisellen soll ein Hochhausgebiet IIIa mit Maximalhöhen über 80 Metern (Profil durch Flugverkehr gegeben) angeordnet werden.
Begründung	Die Stadtentwicklung hat hier nicht an der Gemeindegrenze haltgemacht, sondern es sind unmittelbar an der Grenze wichtige, öffentliche Brennpunkte entstanden. Die städtebauliche Bedeutung dieser neuen Subzentren sollte beidseits der Stadtgrenze in angemessener Form baulich abgebildet werden können.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Abgrenzung der Hochhausgebiete I, II und III sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen werden in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Neben anderen Kriterien wurden bei der Gebietsabgrenzung auch die Entwicklungsabsichten in der Region über die Stadtgrenze hinaus berücksichtigt. Die Grenzgebiete zu den Gemeinden Wallisellen und Dübendorf sind einerseits als Hochhausgebiete definiert und berücksichtigen aber gleichzeitig die lokalen siedlungsstrukturellen und stadtmorphologischen Voraussetzungen. Dies resultiert in einer Höhenbegrenzung von 60m an der Grenze zu Wallisellen und zu einer Höhenbegrenzung von 40 m an der Grenze zu Dübendorf. Insbesondere in diesem Bereich hat Schwamendingen grundsätzlich andere siedlungshistorische Voraussetzungen und Qualitäten als das Entwicklungsgebiet «Hochbord» der Gemeinde Dübendorf östlich des Bahnhof Stettbachs.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Auf die im Ergänzungsplan als Informationsinhalt bezeichneten «Gebiete mit Gestaltungsplan» ist zu verzichten.
Begründung	Im Sinne des geltenden kantonalen Planungsrechts, soll mit einem Gestaltungsplan generell, d.h. überall in den HH-Zonen von der Grundordnung abgewichen werden können. Für Hochhäuser ist ohnehin der ortsbauliche Gewinn aufzuzeigen bzw. ist eine hinreichende Interessenabwägung vorzunehmen. Diese Gestaltungspläne sind in der Folge dem Parlament zu unterbreiten. Zudem entfalten die Abgrenzungen der «Gebiete mit Gestaltungsplan» unter dem Titel «Informationsinhalt» keinerlei verbindliche Wirkung, sondern stellen nicht mehr als eine Empfehlung dar.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Auf den Informationsinhalt der Gebiete IIa und IIIa im Ergänzungsplan wird verzichtet. Im Sinne der planerischen Absicht und räumlichen Zielvorstellung wird das Gebiet, in dem Hochhäuser über 80 m stadträumlich möglich sind, jedoch eines Gestaltungsplans bedürfen, in den Richtlinien dargestellt.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	In den Hochhausgebieten soll ermöglicht werden, auch Gebäude mit einer Höhe im Bereich zwischen der nach Regelbauweise zulässigen maximalen Gebäudehöhe und der PBG-Hochhausgrenze (aktuell 25 Meter) zu erstellen.
Begründung	Es ist nicht nachvollziehbar, warum solche Zwischenlösungen nach aktueller Praxis nicht möglich sind. Die vorgesehene Regelung verhindert optimale Verdichtungslösungen, etwa aufgrund von Mehrhöhenzuschlägen zu Nachbargrundstücken.
Entscheid	Nicht Gegenstand des Planungsinstruments
Stellungnahme	Der Ergänzungsplan Hochhäuser, die Vorschriften für Hochhäuser in der Bauordnung und in den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser sowie die Hochhausrichtlinien beziehen sich ausschliesslich auf Gebäude ab einer Höhe von 25 m. Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) sind Hochhäuser Gebäude ab einer Höhe von 25 m. Regelungen für Gebäude unter 25 m sind Teil der Grundordnung der Bau- und Zonenordnung und können nicht Gegenstand der Vorschriften für Hochhäuser sein.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Wie der Gewässerraum (und die unmittelbar angrenzenden Gebiete) am See ist auch der Gewässerraum (und die unmittelbar angrenzenden Gebiete) der Limmat von Hochhäusern freizuhalten.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme 27.02.2023
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Der aktualisierte Ergänzungsplan Hochhäuser enthält kein Hochhausgebiet nördlich der Limmat. Südlich der Limmat erstreckt sich das Hochhausgebiet zwischen Viadukt und Hardturm sowie im Bereich westlich der Europabrücke. Angrenzend an die Limmat sind Hochhäuser bis maximal 60 m möglich, in den bereits dicht bebauten Teilen Zürich-Wests südlich der Hardstrasse und dem Sihlquai sind Hochhäuser bis 80 m möglich. Der Vergleich des Hochhausgebiets von 2001 mit dem aktualisierten Hochhausgebiet zeigt eine deutliche Reduktion im Uferbereich und dem weiteren Umfeld der Limmat.</p> <p>Der weitere Ausschluss der Typologie des Hochhauses führt nicht zu einem besseren Schutz der Erholungs- und Gewässerräume. Die Uferbereiche von Gewässern sind bereits durch verschiedene Instrumente und Gesetze hinreichend geschützt (z.B. nationales Gewässerschutzgesetz, Gewässerraum). Die Bau- und Zonenordnung (BZO) sichert mit der Festlegung von Erholungs- und Freihaltezonen die bestehenden Natur- und Erholungsräume im gesamten Stadtgebiet sowie auch entlang der Gewässer. In diesen Zonen sind keine Bauten und somit auch keine Hochhäuser möglich.</p> <p>Mit den aktualisierten Hochhausrichtlinien und der Anpassung der BZO werden neue verbindliche qualitative Vorschriften für Hochhäuser eingeführt. Diese Vorschriften umfassen neben städtebaulichen und architektonischen Vorgaben auch umweltbezogene Vorschriften. So müssen die Freiräume von Hochhäusern zur ökologischen Vernetzung beitragen, eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen, öffentlich zugänglich gestaltet und vielfältig begrünt sein sowie die Biodiversität fördern. Darüber hinaus ist die Durchlüftung sicherzustellen und ein Beitrag zur Hitzeminderung zu leisten. Da mit Hochhäusern nicht mehr Ausnützung als mit einer gewöhnlichen Überbauung realisiert werden kann, können ökologische Zielsetzungen in</p>



Bezug auf den Freiraum und das Stadtklima situativ sogar besser umgesetzt werden, da der Gebäudefussabdruck bei einem Hochhaus kleiner ist und somit mehr Freiraum entstehen kann.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Grundsätzlich ist mit der Revision der Hochhausrichtlinien eine gewisse Liberalisierung von Hochhäusern (bis 40 m) an Hanglagen geplant. Hochhäuser sind und bleiben, wie bereits die geltenden Richtlinien festhalten, an den Siedlungsrändern und in Hanglagen jedoch nicht erwünscht. Dementsprechend sind die Hochhausgebiete an den Hanglagen rund um den Uetliberg sowie in Affoltern und im südlichen Schwamendingen deutlich zu verkleinern.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 27.02.2023. Grundsätzlich ist mit der Revision der Hochhausrichtlinien eine gewisse Liberalisierung von Hochhäusern (bis 40 m) an Hanglagen geplant. Hochhäuser sind und bleiben, wie bereits die geltenden Richtlinien festhalten, an den Siedlungsrändern und in Hanglagen jedoch nicht erwünscht.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Das Hochhausgebiet I (bis 40 m) wird am Rand von Schwamendingen sowie in Seebach geringfügig reduziert. Die übrigen Gebiete bleiben im Hochhausgebiet I enthalten.</p> <p>Die Abgrenzung der Hochhausgebiete I wird in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Die Topografie ist eines von mehreren Kriterien, das bei der Abgrenzung der Hochhausgebiete berücksichtigt wird. Allein ein Geländeanstieg ist noch kein hinreichendes Ausschlusskriterium für höhere Gebäude. Gebiete, die als stadtmorphologisch sensible Hang- und Hügellagen zu klassifizieren sind, werden in den Hochhausrichtlinien als Ausschlussgebiete für Hochhäuser dargestellt. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass mit der Zuteilung einer Parzelle in ein Hochhausgebiet noch kein Anspruch auf die Erstellung eines Hochhauses entsteht. Die Beurteilung möglicher Standorte innerhalb des Hochhausgebiets erfolgt einzelfallweise aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen auf einer Parzelle oder der Umgebung eines potenziellen Standorts. Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Darüber hinaus sind die weiteren Vorschriften für Hochhäuser gemäss der Hochhausrichtlinien und der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser zu erfüllen.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Hochhäuser von bis zu 80 m Höhe passen nicht in das Gebiet südöstlich der Hardbrücke, grenzen doch diese Gebiete an von älteren Bauten geprägte Quartiere. Dementsprechend ist auf die entsprechenden Hochhauszonen im Kreis 5 sowie beim Kohlendreieck zu verzichten. Alternativ sind dort Hochhauszonen bis zu 40 m Höhe vorzusehen.
Begründung	Siehe Stellungnahme (PDF) Hochhäuser von bis zu 80 m Höhe passen nicht in das Gebiet südöstlich der Hardbrücke, grenzen doch diese Gebiete an von älteren Bauten geprägte Quartiere.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Zuordnung des sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebiets zwischen Hardbrücke, Viadukt, Limmat und Gleisraum in das Hochhausgebiet I (bis 80m) orientiert sich an der Zonierung gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO), dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen sowie der bestehenden heterogenen und mehrheitlich grossmassstäblichen Bebauungsstruktur, zu der bereits heute Hochhäuser über 60 m gehören. Das Gebiet befindet sich gemäss BZO mehrheitlich in den Zentrumszonen Z6 und Z7. Der kommunale Richtplan sieht sehr hohe Dichten vor sowie eine Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. In der Konzeptkarte Stadtstruktur des Richtplans ist das Gebiet dem «Heterogenen Gebiet» zugeordnet. In diesem ist die Bebauung unterschiedlich. Gemäss Richtplan umfasst dieser Stadtstrukturtyp grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern ebenso wie feinkörnige Strukturen. Das Gebiet erfüllt damit die Eignungskriterien für Hochhausgebiete der Kategorie I. (vgl. Erläuterungsbericht, BZO-Teilrevision, Kapitel «Herleitung der Gebiete und Höhenabstufungen»)



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Auch in der für Hochhäuser von über 80 m vorgesehenen Zone sollen Hochhäuser nicht unendlich gross werden. Eine Begrenzung drängt sich auf, und zwar (grundsätzlich) auf höchstens 150 m.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 27.02.2023
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die maximale Höhe für Hochhäuser, welche ohne einen Gestaltungsplan erstellt werden können, liegt bei 80 m (Hochhausgebiet III). Darüber hinaus sind im Rahmen der Vorschriften für Hochhäuser keine Hochhäuser ohne Gestaltungsplan möglich.</p> <p>Hochhäuser über 80 m sind nur mit einem von Stadt- und Gemeinderat zu beschliessenden Gestaltungsplan oder im Rahmen von Sonderbauvorschriften möglich. Die Legitimation solcher Hochhäuser und die projektspezifischen Anforderungen sind besonders hoch. Standort und Höhe müssen jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung der richtplanerischen Festlegungen und der in den Hochhausrichtlinien definierten Kriterien durch das Baukollegium bestätigt werden.</p> <p>Eine Höhenbegrenzung für Hochhäuser, welche mit dem Instrument eines Gestaltungsplans erstellt werden, kann nicht festgesetzt werden. Sinn und Zweck eines Gestaltungsplans ist es, abweichend von den Bestimmungen über die Regelbauweise, orts- und projektspezifisch die äusseren Abmessungen eines Gebäudes bindend festzulegen.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Im Rahmen der Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Änderung der Bauordnung Art. 9 und Art. 81c bis ff. sei das «Entwicklungsgebiet Ausstellungsstrasse/Sihlquai» im Hochhausgebiet I (bis 40 m) zu belassen.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 27.02.2023
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Abgrenzung der Hochhausgebiete I, II und III sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen werden in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Das Gebiet am Sihlquai zwischen Limmatstrasse und Kornhausbrücke ist als stadtmorphologisch sensibles und bauhistorisch bedeutsames Gebiet an der Limmat zu klassifizieren. Im ISOS ist es als Gebiet mit Erhaltungsziel B (Strukturerhalt), in Teilen mit Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) klassifiziert. Aufgrund der beschriebenen Ausschluss- und Eignungssystematik für die Abgrenzung der Hochhausgebiete bleibt das Gebiet als generelles Möglichkeitsgebiet für Hochhäuser ausgeschlossen.</p> <p>Der Druck auf die Entwicklung der Bildungsnutzungen am Sihlquai «Bildungsmeile» ist bekannt. Im Rahmen der Gebietsplanung Sihlquai hat der Kanton ein Handlungsprogramm erarbeitet, welches die inhaltlichen Rahmenbedingungen für die konkrete Projektentwicklung definiert. Dieses umfasst jedoch keine Aussagen zu städtebaulichen Fragen wie Gebäudevolumen oder -anordnung.</p> <p>Im Ergänzungsplan Hochhausgebiete und den Hochhausrichtlinien wird darauf hingewiesen, dass für die Entwicklung der Areale der Bildungsmeile ein besonderes öffentliches Interesse besteht, welches spezifische Verfahren und Instrumente zur Projektrealisierung erfordern kann (Sondernutzungsplanung). Im Rahmen dieser Prozesse kann auch eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe von 25 m geprüft werden. Wie bei jedem Hochhaus wäre auch in diesem Fall der Nachweis des ortsbaulichen Gewinns gemäss § 284 PBG zu erbringen.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Betrifft Hochhausgebiet III a, Höhenüberschreitung mit Gestaltungsplan oder SBV.
Begründung	<p>Der oben erwähnte Absatz lässt Ausnahmen beim Hochhausgebiet bis 80 Meter zu. Der entsprechende Passus soll ersatzlos gestrichen werden. 80 Meter sind genug! Bleibt der betreffende Ausnahmepassus bestehen, ist abzusehen, dass die Ausnahme schnell zur Regel wird. Als Negativbeispiele seien Arealüberbauungen und Gestaltungspläne angeführt, die eigentlich nur ausnahmsweise zur Anwendung kommen sollten. Statt in dieser Sache Zurückhaltung zu üben, wird in der Stadt Zürich viel zu oft dieses Planungsinstrument angewendet. Auf diese Weise wird die Bau- und Zonenordnung laufend ausgehebelt. Die in der BZO für das jeweilige Gebiet vorgesehene Geschosshöhen können auf diese Weise vermehrt und zusätzliche Geschosse bewilligt werden. Die dabei zu beachtende «besonders gute Gestaltung» der betreffenden Projekte ist eine schöne Formulierung, die eigentlich einer präzisen Konkretisierung bedürfte. Die schöne Formulierung verkommt durch ihre ständige Benutzung zur reinen Plattitüde. Formalrechtlich ist das Prozedere zwar korrekt, politisch gesehen aber ist es als bedenklich einzustufen. Genauso dürfte es mit dem eingangs erwähnten Passus kommen, der sich schnell zu einem Hintertürchen für Ausnahmen entwickeln dürfte.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die im Ergänzungsplan Hochhäuser festgesetzte maximale Hochhaushöhe liegt bei 80 m im Gebiet III. Hochhäuser dürfen folglich im Gebiet III bis zu dieser Höhe erstellt werden, sofern der ortsbauliche Gewinn nach § 284 Planungs- und Baugesetz erbracht wird und auch die übrigen Vorschriften für Hochhäuser erfüllt werden.</p> <p>Hochhäuser über 80 m sind nur mit einem von Stadt- und Gemeinderat zu beschliessenden Gestaltungsplan oder im Rahmen von Sonderbauvorschriften möglich. Die Legitimation solcher Hochhäuser und die projektspezifischen Anforderungen sind besonders hoch. Standort und Höhe müssen jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung der in den Hochhausrichtlinien definierten Kriterien durch das Baukollegium bestätigt werden.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Die beiden Kleinzonen (Hochhausgebiet , bis 40 Meter), die in Unter- und Mittelleimbach vorgesehen sind, sollen ersatzlos gestrichen werden.
Begründung	<p>Die auf dem Manegg-Areal bereits in die Tat umgesetzte extrem hohe Verdichtung zeigt, was eine derartige Bauweise für das Sihltal bedeutet. Die auf dem Manegg-Areal vor kurzem erstellte Lagerhaus-artige Architektur soll sich keinesfalls im immer noch ländlich geprägten Quartier Leimbach ausbreiten. Die drei in Mittelleimbach in den 70er-Jahren erstellten Hochhäuser dürfen auf keinen Fall als Massstab für kommender Bautätigkeiten dienen. Es ist augenfällig, dass die Erstellung dieser drei Hochhäuser und die gesamte Planung in diesem Bereich eine völlige Fehlplanung darstellt. Das damals ebenfalls erstellte Teilstück einer einst ins Auge gefassten vollständigen Umfahrung Leimbachs durch eine Art „Expresstrasse“ und die Unterbrechung der historischen Durchgangstrasse durch einen baulichen Riegel und das Einkaufszentrum samt Hallenbad gehören sind Symbole einer krassen planerischen Fehlleistung. Es ist absurd, diese verunglückte Planung zu verklären und als Massstab für kommende bauliche Veränderungen zu nehmen. Es muss vielmehr nach Möglichkeiten gesucht werden, wie hier im Sinne von Stadtreparatur die schlimmsten Folgen einstigen Planungsfehler in diesem Bereich abgemildert werden können. Wenigstens wurde das Teilstück der bereits erwähnten «Expresstrasse» mittels Verkehrsinseln und dem Pflanzen von Bäumen redimensioniert. Die einstige Planung nahm damals keinerlei Rücksicht auf die gegebene Siedlungsstruktur und die landschaftlichen Gegebenheiten. Die Hochhäuser und die Übrigen damals erstellten Bauten wurden ohne Rücksicht auf Verluste auf die grüne Wiese gestellt. Die Hochhäuser sind ein optischer Störfaktor. Das betreffende Gebiet liegt im Hangbereich eines Tales und ist daher auch mit den aktuellen Grundsätzen der jetzigen Teilrevision nicht vereinbar. Aus dem entsprechenden Plan (Stadtmorphologisch sensible Gebiete) geht allerdings wegen fehlender Signatur nicht hervor, dass der betreffende Bereich im Bereich des Hanges der Albiskette liegt. Geologisch gesehen liegt er zudem im Umfeld des Abbruchmaterials eines historischen Bergsturzes. Es sei hier darauf hingewiesen, dass dieser Bereich an des Ortsbildes des einstigen Weilers Mittelleimbach grenzt. Dieses ist aus unerfindlichen Gründen offenbar nicht im ISOS-Inventar aufgeführt. Ausserdem möchte ich nochmals darauf hinweisen, dass es unsinnig ist, die alten planerischen Fehler zu wiederholen und sogar noch zu überhöhen. Vielmehr sollen diese Fehler so weit als möglich eliminiert und die bauliche Situation verbessert werden.</p>



Entscheid nicht berücksichtigt

Stellungnahme

Die Abgrenzung des Hochhausgebiets I (bis 40 m) wird in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Neben städtebaulichen Argumenten gibt es weitere Gründe, die im Einzelfall für die Erstellung eines Hochhauses sprechen können (z.B. Schaffung von Freiraum, Erhalt bestehender Gebäude, Ergänzung und Weiterentwicklung bestehender Siedlungsstrukturen). Die beiden Hochhausgebiete in Leimbach weisen mittlere bis hohe Dichten auf, die Siedlungsstruktur ist geprägt von einer Mischung unterschiedlicher Gebäudetypen und es gibt bereits bestehende Hochhäuser. Die Gebiete erfüllen die Eignungskriterien für die Abgrenzung der Hochhausgebiete. Hochhäuser bis 40 m können verträglich in das Umfeld eingefügt werden. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass mit der Zuteilung einer Parzelle in ein Hochhausgebiet noch kein Anspruch auf die Erstellung eines Hochhauses entsteht. Die Beurteilung möglicher Standorte innerhalb des Hochhausgebiets erfolgt einzelfallweise aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen auf einer Parzelle oder der Umgebung eines potenziellen Standorts. Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Darüber hinaus sind die weiteren Vorschriften für Hochhäuser gemäss der Hochhausrichtlinien und der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser zu erfüllen.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Die Hochhauszone die über eine bis zwei Bautiefen entlang der Wehntalerstrasse hinausgehen und ausserhalb der beiden Zentren in Zürich Affoltern liegen, wird abgelehnt.
Begründung	Die Gebiete in Zürich Affoltern nicht entlang der Wehntalerstrasses sind heute typische Familienwohngebiete und sollen auch in Zukunft primär als solche weiterentwickelt werden. Häuser über 30 m sind schlecht geeignet als Wohnhochhäuser für Familien: der Bodenbezug der Wohnung fehlt, Hochhäuser sind - ohne aufwändige Massnahmen - anonym und leiden oft unter sozialen Herausforderungen. Entsprechende Beispiele sind in Zürich Affoltern bereits vorhanden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Festlegung der Hochhausgebiete in Affoltern basiert auf den Entwicklungszielen des Richtplans sowie des Charakters bestehender Siedlungsstrukturen. Gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen umfassen die Hochhausgebiete Quartiere mit mittleren bis hohen Dichten, Gebiete mit angestrebter Verdichtung über die BZO 2016 hinaus sowie Gebiete, in denen eine Transformation der Stadtstruktur angestrebt wird. Dies Gebiete beschränken sich nicht auf die ersten Bautiefen entlang der Wehntalerstrasse sondern gehen darüber hinaus. Zudem sind das typologisch vielfältige neuere Entwicklungsgebiet nördlich der Bahnlinien im Hochhausgebiet enthalten sowie Gebiete, in denen es bereits bestehende Hochhäuser gibt.</p> <p>Für die in der Begründung aufgestellten Behauptungen gibt es keine belastbaren Grundlagen. Einzelne Wohnhochhäuser stehen nicht im Widerspruch zu Wohnquartieren für Familien. Der unmittelbare Bodenbezug eine Wohnung reduziert sich bereits ab dem 5. Obergeschoss (ca.12 bis 15 Meter). Die Hochhausrichtlinien und die Vorschriften in der Bauordnung umfassen Vorgaben und Massnahmen für den Bau von Hochhäusern, um die sozialräumlichen Qualitäten - beispielweise ein ausreichendes Angebot von Gemeinschaftsräumen - zu sichern. Darüber hinaus werden weitere sozialräumlichen Massnahmen in einem ergänzenden Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» aufgeführt und erläutert.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Wohnbauzonen in Verdichtungsgebieten in Neuaffoltern sind aus dem Hochhausgebiet zu entlassen.
Begründung	Jahrzehntelange Erfahrung zeigt, dass Wohnhochhäuser unbeliebt sind. Sie fördern die Anonymität und Fluktuation und beeinflussen die Soziokultur im Quartier negativ. Sie werden deshalb auch eher selten gebaut und entsprechend sollten sie nicht möglich sein.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Festlegung der Hochhausgebiete in Affoltern basiert auf den Entwicklungszielen des Richtplans sowie des Charakters bestehender Siedlungsstrukturen. Gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen umfassen die Hochhausgebiete Quartiere mit mittleren bis hohen Dichten, Gebiete mit angestrebter Verdichtung über die BZO 2016 hinaus sowie Gebiete, in denen eine Transformation der Stadtstruktur angestrebt wird. Dies Gebiete beschränken sich nicht auf die ersten Bautiefen entlang der Wehntalerstrasse, sondern gehen darüber hinaus. Zudem sind das typologisch vielfältige neuere Entwicklungsgebiet nördlich der Bahnlinien im Hochhausgebiet enthalten sowie Gebiete, in denen es bereits bestehende Hochhäuser gibt.</p> <p>Für die in der Begründung aufgestellten Behauptungen, Hochhäuser seien unbeliebt und beeinflussen die Soziokultur im Quartier negativ, gibt es keine belastbaren Erkenntnisse und Grundlagen. Die Hochhausrichtlinien und die Vorschriften in der Bauordnung umfassen Vorgaben und Massnahmen für den Bau von Hochhäusern, um die sozialräumlichen Qualitäten - beispielweise ein ausreichendes Angebot von Gemeinschaftsräumen - zu sichern. Darüber hinaus werden weitere sozialräumlichen Massnahmen in einem ergänzenden Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» aufgeführt und erläutert.</p>



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Die Hochhauszone I im Gebiet Lerchenberg wird abgelehnt. Das Gebiet soll aus der Hochhauszone ausgeschlossen werden.
Begründung	Wie bereits in den Hochhausrichtlinien 2001 korrekterweise festgestellt, sind topographisch empfindliche und bevorzugte Wohngebiete von Hochhauszonen auszuschliessen. Das Gebiet Lerchenberg ist als solches Gebiet einzustufen. Zudem ist es ein bevorzugtes Familienwohngebiet, in dem Hochhäuser generell als ungeeignet eingeschätzt werden (siehe Abschnitt 2.2).
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Das Quartier Lerchenberg kann der Typologie einer Grosswohnsiedlung zugeordnet werden. Das Gebiet verfügt gemäss BZO 2016 über grosse Ausnutzungsreserven. Die Strukturen der Grosswohnsiedlungen eignen sich für Aufstockungen oder punktuelle Ergänzungen mit Neubauten, um die bestehenden Ausnutzungsreserven zu realisieren und gleichzeitig die bestehenden Siedlungsstrukturen zu erhalten. Die Option zur punktuellen Überschreitung der Gebäudehöhe von 25 m fördert eine solche Entwicklung. Betreffend die Behauptung, dass Hochhäuser in Familienwohngebieten generell ungeeignet sind, gibt es keine belastbaren Erkenntnisse und Grundlagen. Einzelne Wohnhochhäuser stehen nicht im Widerspruch zu Wohnquartieren für Familien. Der unmittelbare Bodenbezug einer Wohnung reduziert sich bereits ab dem 5. Obergeschoss (ca.12 bis 15 Meter). Die Hochhausrichtlinien und die Vorschriften in der Bauordnung umfassen Vorgaben und Massnahmen für den Bau von Hochhäusern, um die sozialräumlichen Qualitäten - beispielweise ein ausreichendes Angebot von Gemeinschaftsräumen - zu sichern. Darüber hinaus werden weitere sozialräumlichen Massnahmen in einem ergänzenden Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» aufgeführt und erläutert.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Die Hochhauszone I beim ETH Campus Höggerberg wird abgelehnt. Das Gebiet soll aus der Hochhauszone ausgeschlossen werden.
Begründung	Der ETH Campus ist ein Siedlungsgebiet umgeben von Grünraum an einer topographisch empfindlichen Lage im Sattel zwischen Käferberg und Höggerberg. An solchen Orten stellen Hochhäuser einen überproportional grossen Eingriff in die Landschaft dar. Der bewilligte Sondernutzungsplan ETH Campus Höggerberg widerspricht mit den vorgesehenen Hochpunkten klar den bestehenden Hochhausrichtlinien - vergangene Fehler sollen mit den neuen Hochhausrichtlinien nicht gutgeheissen werden. Eine Verdichtung am Campus Höggerberg kann auch ohne Hochpunkte erfolgen.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Das Gebiet der ETH Campus Höggerberg wird nicht als Hochhausgebiet in den Ergänzungsplan Hochhäuser aufgenommen. Bei der Entwicklung des ETH Campus Höggerberg handelt es sich um eine kantonale Gebietsplanung. Für das Gebiet bestehen rechtskräftige Sonderbauvorschriften, welche auch die maximal zulässigen Gebäudehöhen regeln.



Kategorie	Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Karte	Ergänzungsplan Hochhausgebiete
Antrag	Die beiden Zentren in Zürich Affoltern (zwischen Zehntenhausplatz und Bahnhof Affoltern sowie Neuaffoltern) sollen in der Hochhauszone I bleiben.
Begründung	Mit der neuen Tramlinie wird Zürich Affoltern eine Urbanisierung erfahren. Dieser Entwicklung wird korrekterweise mit der Hochhauszone entlang der Wehntalerstrasse Rechnung getragen. Bei den beiden Zentren ist zwar eine städtebauliche Akzentuierung angebracht. Dies kann aber auch ohne Aufzonung erreicht werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die genannten Gebiete befinden bereits im Hochhausgebiet I (bis 40 m). Die Zuordnung eines Gebiets in ein Hochhausgebiet führt nicht zu einer Erhöhung der Ausnützung. Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) darf die Ausnützung bei einem Hochhaus nicht grösser sein als bei einer gewöhnlichen Überbauung.

2.3 Einwendungen zu den Änderungen der Bauordnung (Art. 9 u. Art. 81c^{bis} ff.)



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	M.E. sollte im Art. 81 c ^{bis} die zulässige Gesamthöhe präzisiert werden (inkl. technischer Aufbauten o.ä.).
Begründung	Gemäss IVHB wird die Gesamthöhe wie folgt definiert: «Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.»
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Der Begriff der Gesamthöhe ist im § 281 Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) abschliessend und eindeutig definiert. Er bedarf keiner weiteren Präzisierung.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{decies} Autoabstellplätze
Antrag	Wir beantragen, dass die in der Parkplatzverordnung (AS 741.500) vorgeschriebene Mindestanzahl von Autoabstellplätzen um 20% überschritten werden muss, falls das Hochhaus eine Gesamthöhe bis 40 m hat.
Begründung	Im Stadtkreis Schwamendingen besteht grossflächig die Möglichkeit, dass fast im ganzen Gebiet Hochhäuser bis zu 40 Meter gebaut werden dürfen. Schwamendingen ist im grossen stiel von Parkplatzreduktionen zu Gunsten von Velorouten betroffen. Die Stadt vertritt die Meinung, dass das parkieren auf privatem Grund stattfinden muss. Mit dem Parkplatzangebot in den Hochhäusern könnten zu Gunsten von Begegnungszonen für Fussgänger und Fahrradwege durch das Quartier weitere öffentliche Parkplätze reduziert werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Mit den neuen Vorschriften für Hochhäuser werden betreffend Autoabstellplätze zwei Ziele verfolgt. Zum einen soll ein Beitrag zur Reduktion des Autoverkehrs in der Stadt, insbesondere an zentralen Lagen mit einer guten ÖV-Erschliessung, geleistet werden. Zum anderen soll die Unterbauung reduziert werden und damit ein Beitrag zur Ressourceneffizienz und zur klimaökologisch hochwertigen Grüngestaltung geleistet werden. Die beantragte Forderung einer Erhöhung des Parkplatzangebots trägt nicht zu diesen Zielen bei. Auch sind die Vorschriften für Hochhäuser kein Instrument zur Steuerung des Parkplatzangebots im öffentlichen Strassenraum. Die Vorschrift zur Begrenzung und Reduktion der Autoabstellplätze ist im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erläutert und begründet.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{septies} Graue Energie
Antrag	Änderung Art 81 septies Graue Energie: Für Hochhäuser ist für die Bau- und Betriebsenergie und die CO2 Werte gemäss den geltenden SIA-Normen eine LCA (life cycle analysis) in Energiewerten und ein Vergleichsprojekt mit dem gleichen Volumen aber 40 Meter Höhe zu erstellen. Die Differenz zwischen den beiden LCA darf nicht mehr als 30% zu Ungunsten des Hochhauses betragen, die AZ des Hochhauses nicht weniger als 50% des Vergleichsprojektes.
Begründung	Der ECO Standard (Min Energie etc.) ist durch die geltenden Normen des SIA nicht mehr anwendbar und führt nur zu Verwirrungen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Vorschrift ist zweckmässig und unabhängig von den Normen des SIA anwendbar. Die Vorschrift orientiert sich am Art. 8 Abs. 8 der Bauordnung zu Arealüberbauungen. Bei Arealüberbauungen wird ebenfalls die Einhaltung der Werte des Minergie-P-Eco-Standards gefordert. Diese Regelung hat sich in der Praxis bewährt.</p> <p>Die Vorschrift beschränkt sich auf die Begrenzung der grauen Energie. Für Gebäude in der Regelbauweise gibt es in der aktuellen Bauordnung keine Vorschrift zur Begrenzung der grauen Energie. An Hochhäuser werden diesbezüglich strengere Anforderungen gestellt.</p> <p>Betreffend die Betriebsenergie gilt sowohl für Gebäude in der Regelbauweise als auch für Hochhäuser das neue kantonale Energiegesetz. Betreffend die Mobilität wird für Hochhäuser in der Sonderbauvorschrift Art. 81c^{decies} eine Begrenzung bzw. eine Reduktion der Anzahl von Autoabstellplätzen gefordert. Damit gelten auch diesbezüglich strengere Vorgaben für Hochhäuser.</p> <p>Die Erarbeitung eines Vergleichsprojekts gemäss Regelbauweise ist daher weder zweck- noch verhältnismässig. Mit den genannten Vorschriften und Gesetzen wird sichergestellt, dass die Reduktion der Treibhausgasemissionen bei der Erstellung von Hochhäusern berücksichtigt wird.</p> <p>In Bezug auf die Ausnützung wird darauf hingewiesen, dass gemäss § 284 Abs. 3 PBG die Ausnützung bei einem Hochhaus nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein darf.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{ter} Erdgeschosse
Antrag	C.1 - Art. 81c ^{ter} Abs. 1 Erdgeschosse sei wie folgt anzupassen: «1 Die Erdgeschosse von Hochhäusern ab 30m ("ab 30m" neu ergänzt) sind»
Begründung	<p>Die Absicht attraktiver Erdgeschosse ist nachvollziehbar und wird anerkannt. Die Umsetzung einer lichten Raumhöhe von mindestens 4.5m ungeachtet der Höhe eines Hochhauses ist unflexibel, beachtet nicht den in den Erläuterungen postulierten Grundsatz der Differenzierung der Anforderungen nach Höhe und Lage eines Hochhauses und birgt Zielkonflikte. Sie ist aus der Perspektive einer gemeinnützigen Wohnbauträgerin mit einer Zielgruppe wie derjenigen der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) und in folgendem Kontext zu betrachten: 1. Bei Hochhäusern bis zu einer Gebäudehöhe von 30m wirkt sich diese Vorschrift für gemeinnützige Wohnbauträgerinnen sehr negativ aus, weil die Erstellungskostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderung nicht oder nur sehr schwer eingehalten werden können. Die Vorschrift zwingt bei Hochhäusern bis 30m auf ein Vollgeschoss zu verzichten, was dem Verlust von ca. 10% der Wohnungen und damit einer Überschreitung der Kostenlimite in annähernd gleicher Höhe entspricht. Alternativ führt die geringfügige Überschreitung (beispielsweise bei der Einordnung eines konkreten Projektes durch das Baukollegium auf die geringe Höhe von bis 30m mit Spielraum für die EG-Höhe) der Höhe von 30m zu Mehrkosten in Höhe von ca. 10-15% aus Brandschutzvorschriften. 2. Art. 81c^{ter} Abs. 2 schliesst die Erdgeschosse von Hochhäusern bis 40 m richtigerweise vom Verbot von Wohnnutzung aus. Mit einer Mindesthöhe von 4.5m wären aber im kostengünstigen Hochhaus bis 30m keine Wohnungen innerhalb der Erstellungskostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderung realisierbar. Mit dem Antrag einer lichten Höhe von 4.5m bei Hochhäusern erst ab einer Höhe von 30m wird ein angemessener Interessenausgleich zwischen dem nach Art. 155 GO förderungsbedürftigen gemeinnützigen Wohnungsbau und dem städtebaulichen Anliegen attraktiver Erdgeschosse erzielt.</p>
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Auf die Vorschrift einer Mindesthöhe für das Erdgeschoss wird verzichtet. Die Vorschrift wird durch eine qualitative Bestimmung ersetzt, die je nach Projekt unterschiedliche Raumhöhen zulässt.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{ter} Erdgeschosse
Antrag	C.2 - Art. 81c ^{ter} Abs. 1 Erdgeschosse sei wie folgt anzupassen: «1 ... mit einer lichten Höhe bis Unterkante tragende Decke, ohne Berücksichtigung örtlicher Unterschreitungen, («bis Unterkante tragende Decke, ohne Berücksichtigung örtlicher Unterschreitungen,»: neu ergänzt) von mindestens 4.5m auszubilden.»
Begründung	Die Formulierung «lichte Höhe» ist nicht eindeutig und bedarf zur Anwendbarkeit in Projektierung und Bewilligung einer zusätzlichen Spezifizierung. Die Definition als «Rohlichte» im Sinne der lichten Höhe bis Unterkante der tragenden Decke (unabhängig von deren Materialisierung) trägt in Kombination mit der Ausnahme für örtliche Unterschreitungen (Unterzüge, Balken, etc.) zur Umsetzbarkeit der Vorschrift bei. Die Erläuterungen zur Mindesthöhe des Erdgeschoss stellen u.a. auf die Flexibilität in der zukünftigen Nutzung ab. Dies bedeutet, dass allfällige «Fertig Höhen lichte Raumhöhe» sich erst mit den jeweiligen Ausbauten ergeben, die zum Zeitpunkt von Projektierung und Bauabnahme Ersterstellung unter Umständen noch gar nicht bekannt sind. Es ist daher nicht sinnvoll die «lichte Höhe» als Höhe bis Unterkante fertige Decke anzuwenden.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Auf die Vorschrift einer Mindesthöhe für das Erdgeschoss sowie die Verwendung des Begriffs «lichte Höhe» wird verzichtet. Die Vorschrift wird durch eine qualitative Bestimmung ersetzt, die je nach Projekt unterschiedliche Raumhöhen zulässt.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{quater} Publikumsorientierte Nutzung
Antrag	C.3 - Art. 81c ^{quater} Die Vorschrift 2. Satz, 2. Satzteil sei für gemeinnützige Wohnbauten angemessen abzuschwächen.
Begründung	<p>Art. 81c^{quater} verlangt für Hochhäuser ab 60 m sinnvollerweise publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss der ersten Raumbreite von Strassen und Plätzen. Solche Nutzungen sind auch im gemeinnützigen Wohnungsbau im Erdgeschoss sinnvoll und umsetzbar, sowohl hinsichtlich der Erstellungskosten als auch des Betriebs des Gebäudes. Die Vorschrift Art. 81c^{quater} 2. Satz, 2. Satzteil wonach «zudem öffentlich zugängliche Bereiche auf dem Dach oder eine publikumsorientierte Nutzung in einem der obersten Geschosse anzubieten sind» steht bei Hochhäusern des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Konflikt mit der Zielsetzung der kostengünstigen Erstellung und des kostengünstigen Betriebs, der für die Bereitstellung von Wohnraum für die Zielgruppen gemeinnütziger und insbesondere subventionierter Wohnbauträger zentral sind. Sowohl die Erschliessung als auch der Betrieb öffentlich zugänglicher Nutzungen so grosser Distanz vom öffentlichen Strassen- bzw. Platzraum entfernt (Erdgeschoss bis Gebäudekrone) führt zu kostenintensiven Mehraufwendungen in der Erstellung des Gebäudes und in dessen Betrieb. Diese Kosten sind sowohl für die Betreiberin einer solchen öffentlichen Nutzung sehr schwer zu finanzieren und können, insbesondere im gemeinnützigen Wohnungsbau, auch nicht durch die weiteren Mieter*innen des Hochhauses querfinanziert werden. Es sollte daher eine Befreiung von Hochhäusern mit mehrheitlich gemeinnützigen Wohnungen von Art. 81c^{quater} 2. Absatz, 2. Satzteil angestrebt werden.</p>
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Die Statuten, Zielsetzungen oder das Rechtskleid einer Bauträgerschaft (Bauherrschaft) ist kein im Planungs- und Baugesetz anerkannter Grund für eine abweichende oder privilegierende Regelung in der BZO oder in den Sonderbauvorschriften. Die Vorschrift betreffend publikumsorientierte Nutzungen in einem der obersten Geschosse wird angepasst und räumlich stark reduziert.



Sie gilt für Hochhäuser zwischen 60 m und 80 m nur innerhalb von Quartierzentren gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen. Ziel dieser Vorschrift ist es, einen Mehrwert für das Quartier und die Bevölkerung zu schaffen. In Quartierzentren wird eine Nutzungsmischung einschliesslich publikumsorientierter Nutzungen angestrebt. Die angepasste Vorschrift ist zweckmässig und auch verhältnismässig, da mit Hochhäusern ab 60 m eine hohe bis sehr hohe Dichte realisiert werden kann. Durch die Beschränkung der Vorschrift auf Hochhäuser innerhalb von Quartierzentren sind keine gemeinnützigen Wohnbauträger betroffen. Die Vorschrift, dass alternativ zu einer publikumsorientierten Nutzung in einem der obersten Geschosse öffentlich zugängliche Bereiche auf dem Dach angeboten werden können, wird aufgrund fehlender Rechtmässigkeit gestrichen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Antrag 2 Sicherung des übergeordneten Freiraumgerüsts: Ergänzung Art. 81 c 13 Übergeordnetes Freiraumsystem, Freiraumgerüst. Mit dem Baugesuch ist nachzuweisen, dass das übergeordnete städtische Freiraumgerüst in ihrer ökologischen, klimatischen und sozialen Bedeutung nicht beeinträchtigt wird und sich das Projekt positiv auf die Freiraumversorgung mit öffentlichen Freiräumen auswirkt.
Begründung	Begründung: Die bestehenden oder geplanten Grünzüge und Grünverbindungen zeigen sich zusammen mit den Wäldern, dem See und den Flüssen als Rückgrat des städtischen Freiraumsystems. Ihre nachhaltige Wirkung gilt es, gerade aus stadtklimatischer Sicht, zu garantieren und zu stärken.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Für die geforderte Festlegung in den Sonderbauvorschriften gibt es keine Rechtsgrundlage und sie ist nicht stufengerecht. Private Grundeigentümer können nicht zum Angebot öffentlicher Freiräume verpflichtet werden. Die Berücksichtigung der übergeordneten Freiraumgerüsts ist jedoch in den Hochhausrichtlinien verankert.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Antrag 3 Natur- und Landschaftsschutz, Hochhausbauten dürfen Objekte des Natur- und Landschaftsschutzes nicht beeinträchtigen: Ergänzung Art. 81c 14 Natur- und Landschaftsschutz: Mit dem Baugesuch ist nachzuweisen, wie die Erhaltungsziele der Natur- und Landschaftsschutzobjekte berücksichtigt wurden.
Begründung	Begründung: Die inventarisierten Natur- und Landschaftsschutzobjekte sind sowohl vor direkter Flächenkonkurrenz wie aber auch auf indirekte Beeinträchtigungen wie Schattenwurf zu schützen. Analog zu den ISOS-Festlegungen ist der aus den neuen Hochhausfestlegungen resultierende Handlungsbedarf aufzuzeigen. Beispiele dafür sind die Lehmgrube Binz oder die grossflächigen Schutzobjekte im Gleisfeld.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Für die geforderte Festlegung in den Sonderbauvorschriften gibt es keine Rechtsgrundlage und sie ist nicht stufengerecht.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Antrag 4 Ökologischer Ausgleich: Ergänzung Art. 81c 15 Ökologischer Ausgleich. Mit dem Baugesuch ist nachzuweisen, wie der ökologische Ausgleich gemäss Artikel Art.15 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz berücksichtigt und umgesetzt wurde.
Begründung	Begründung: Der im eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetz verlangte ökologische Ausgleich im Siedlungsgebiet gilt es, bei Hochhausbebauungen einzulösen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung die Grundlage geschaffen wird, freiraumbezogene Massnahmen gebiets- oder zonenweise in der kommunalen Bau- und Zonenordnung zu verankern. Hierzu gehören auch Flächen für den ökologischen Ausgleich. Mit einer zukünftigen Revision der Bau- und Zonenordnung soll die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen werden, um die Ziele einer qualitätsvollen baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Frei- und Grünraum und an ein gutes Lokalklima zu erfüllen. Diese zukünftigen Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung gelten auch für Hochhäuser. Eine spezifische Vorschrift für Hochhäuser ist nicht notwendig und eine vorweggenommene Festsetzung von Vorschriften nur für Hochhäuser nicht zweckmässig.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Antrag 5 Umgebungsgestaltung Ergänzung: Art. 81c 16 Umgebungsgestaltung. Die Spiel-, Ruhe- und Grünflächen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderungen gelten insbesondere für die Umsetzung der Massnahmen der Fachplanungen Hitzeminderung und der Fachplanung Bäume. Im Vordergrund stehen dabei die horizontale wie die vertikale Begrünung.
Begründung	Begründung: Mit dem Ergänzungsplan und den Sonderbauvorschriften gelten auch die dafür nötigen qualifizierten Bestimmungen. Hochhausüberbauungen stellen besonders hohe Anforderungen an die gestalterischen, ökologischen und sozialen Qualitäten der Umgebungsgestaltung. Diese gilt es, im Rahmen des ordentlichen Bewilligungsverfahrens einzulösen. Insbesondere gilt die unterbaute Fläche zu Gunsten von Baumpflanzungen zu beschränken. Wo immer möglich sollen gerade in den vulnerablen Gebieten auch vertikale Begrünungen der Gebäude ermöglicht werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Begrünung der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche ist im Art. 11 der Bauordnung für alle Parzellen in Wohn-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen, unabhängig von der Gebäudetypologie, hinreichend geregelt. In den Hochhausrichtlinien sind weitere qualitative Vorgaben betreffend Freiraum und Stadtklima für Hochhäuser verankert. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung die Grundlage geschaffen wird, freiraumbezogene Massnahmen gebiets- oder zonenweise in der kommunalen Bau- und Zonenordnung zu verankern. Mit einer zukünftigen Revision der Bau- und Zonenordnung soll die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen werden, um die Ziele einer qualitätsvollen baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Frei- und Grünraum und an ein gutes Lokalklima zu erfüllen. Diese zukünftigen Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung gelten auch für Hochhäuser.



Eine Vorschrift zur Pflicht von Fassadenbegrünung an Hochhäusern ist weder zweck- noch verhältnismässig. Der konstruktive, technische und ökonomische Mehraufwand sowie der Unterhalt einer nicht bodengebundenen Fassadenbegrünung an Hochhäusern reduziert den ökologischen Mehrwert, der eine solche Pflicht rechtfertigen würde. Eine weitere Herausforderung bei der Umsetzung von Fassadenbegrünungen an Hochhäusern ist die Erfüllung der Vorgaben des Brandschutzes. Situativ kann mit Fassadenbegrünung an den unteren Geschossen auch bei Hochhäusern ein Beitrag zur Hitzeminderung geleistet werden. In den Hochhausrichtlinien wird darauf hingewiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Antrag 6 Bezug Gebäude- Stadtraum: Ergänzung Art. 81c 17 Bezug Gebäude-Stadtraum Hochhäuser sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten. Dabei ist besonders auf den Bezug der Gebäude zum angrenzenden Stadt- bzw. Freiraum zu achten und dieser als Schwellenraum zwischen dem hohen Bauwerk und dem menschlichen Massstab z.B. mittels Sockel, Rücksprüngen, Arkaden, Vordächern, Auskragungen und ähnlichem auszubilden.
Begründung	Die Art und Weise, wie ein Hochhaus «auf dem Boden ankommt» bestimmt massgeblich die Wahrnehmung der Gebäude im Stadtraum insbesondere aus der Perspektive von Fussgängerinnen und Fussgängern und beeinflusst deren Wohlbefinden bzw. die Aufenthaltsqualität im Raum. Grenzen Hochhäuser ohne Schwellenbereiche in der Vertikalen unmittelbar auf die Stadtebene, wirkt die schiere Höhe räumlich gleichsam erdrückend auf die umgebende Stadtebene. In Hochhaus-Städten mit räumlich angenehmen Strassenräumen wie z.B. Chicago ist gut zu beobachten, wie Rücksprünge, Sockel, Staffelungen und insbesondere auch grosse Bäume entlang der Fassaden positiv auf die räumliche Erscheinung und die Aufenthaltsqualität im Stadtraum wirken.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Der Antrag entspricht den Zielen der Stadt Zürich. Die Themen sind in der Teilrevision der BZO, den Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten sowie im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) bereits hinreichend enthalten. Gemäss PBG müssen Hochhäuser ortsbaulich einen Gewinn bringen sowie architektonisch besonders sorgfältig gestaltet sein. Die Kriterien für den ortsbaulichen Gewinn sowie die besonders sorgfältige architektonische Gestaltung sind in den Hochhausrichtlinien verankert und beschrieben.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Antrag 7 Unterbauung Ergänzung: Art. 81c 18 Unterbauung. Unterirdische Bauten, d.h. über das Sockelgeschoss auskragende Unterbauungen, sind zu Gunsten von sickerfähigen Böden und der Pflanzung von grosskronigen Bäumen auf das Minimum zu beschränken.
Begründung	<p>Begründung: Begrünte und mit Bäumen bestandene Flächen verhindern die Erwärmung der Oberflächen und kühlen durch ihre Verdunstung. Grundbedingung dafür ist aber, dass ein aus-reichender Wurzelraum für die Bäume und ausreichend Wasser für das Wachstum und die Verdunstungsleistung der Grünflächen und Bäume zur Verfügung stehen. Diese Grundbedingungen sind auf unterbauten Flächen nicht oder nur bedingt gegeben. Im Wissen, dass mit der PBG Revision zur klimagerechten Siedlungsentwicklung über kurz oder lang auch im kantonalen Baugesetz eine Unterbauungsziffer Eingang finden werden, sollte bereits in den Sonderbauvorschriften nach Art. 81c BZO darauf Bezug genommen werden.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Der Antrag entspricht den Zielen der Stadt Zürich. Mit der in den Sonderbauvorschriften verankerten Beschränkung bzw. Reduktion der Anzahl an Parkplätzen wird die Reduktion der Unterbauung von Hochhäusern zugunsten von Baumpflanzungen gefördert. Für die Einführung einer Unterbauungsziffer fehlt eine gesetzliche Grundlage.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Antrag 8 Umgebungsplan Umgang mit Boden und Wasser: Ergänzung Art. 81c 19 Umgebungsplan. Mit dem Bauprojekt ist im Umgebungsplan der Umgang mit dem Boden, Grund- und Oberflächenwasser aufzuzeigen und die Regenwasserversickerung bzw. Regenwasserretention nachzuweisen.
Begründung	Begründung: Die Umgebungsgestaltung wird erheblich beeinflusst durch die Art und Weise der Liegenschaftsentwässerung. So können bspw. ungünstig gelegte Abwasserleitungen Baumpflanzungen be- oder verhindern. Anlagen zur Versickerung und Retention haben zudem starke Auswirkungen auf die Umgebungsgestaltung. Umgekehrt ist auch die Art und Weise der Liegenschaftsentwässerung stark abhängig von der Umgebungsgestaltung und insbesondere der Unterbauung der Umgebung. Gute Lösungen für die Retention und evtl. die Nutzung von Regenwasser oder die natürliche Versickerung werden oft dadurch verunmöglicht, dass die Umgebungsgestaltung mit diesen Anliegen zu wenig koordiniert wird. Diese Koordination wird künftig an Bedeutung gewinnen, weil mit den zunehmenden heissen und trockenen Sommern die Nutzung des Regenwassers auf den Grundstücken für die Erhaltung der Grundstücksbegrünung immer wichtiger wird. Zudem führen die ebenfalls zunehmenden Starkniederschläge zu einer erhöhten Bedeutung der (Teil-)Versickerung vor Ort.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Ein angemessener Umgang mit Boden-, Grund- und Oberflächenwasser gilt für alle Parzellen und Gebäude gleichermaßen. Eine diesbezüglich spezifische Regelung für Hochhäuser ist nicht erforderlich. Die Begrünung der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche, welche wiederum Einfluss auf den Boden und die Versickerung hat, ist im Art. 11 der Bauordnung für alle Parzellen in Wohn-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen, unabhängig von der Gebäudetypologie, hinreichend geregelt. In den Hochhausrichtlinien sind weitere qualitative Vorgaben betreffend Freiraum und Stadtklima für Hochhäuser verankert.



Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung die Grundlage geschaffen wird, freiraumbezogene Massnahmen gebiets- oder zonenweise in der kommunalen Bau- und Zonenordnung zu verankern. Mit einer zukünftigen Revision der Bau- und Zonenordnung soll die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen werden, um die Ziele einer qualitätsvollen baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Frei- und Grünraum, an den Boden sowie an ein gutes Lokalklima zu erfüllen.

Diese zukünftigen Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung gelten auch für Hochhäuser.

Die PBG-Revision sieht auch vor, dass künftig mit dem Baugesuch ein aussagekräftiger Umgebungsplan eingereicht werden muss.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Antrag 9 Städtische Fauna: Ergänzung Art. 81c 20 Schutz der städtischen Fauna. Hochhausbauten dürfen die städtische Fauna nicht gefährden. Die schädlichen Auswirkungen auf Vögel und Insekten gilt es zu minimieren.
Begründung	Begründung: Glasfronten bergen für Vögel eine grosse Kollisionsgefahr. Betroffen sind allein in der Schweiz jedes Jahr schätzungsweise mehrere Millionen Vögel. Viele Gebäude könnten vogelfreundlicher gebaut, viele Fallen entschärft werden. Nachgewiesen als Scheibenopfer sind bei uns 124 verschiedene Arten.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Vogelschutz betrifft alle Gebäudearten mit grossen Glasflächen und ist kein Hochhaus-spezifisches Thema. Für den Zusammenhang zwischen der Todesursache von Vögeln und der Gebäudehöhe gibt es keine belastbaren Grundlagen. Eine Aufnahme der geforderten Qualitätsanforderung in die Hochhausrichtlinien ist weder zweck- noch verhältnismässig.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Thema generell bei Bauprojekten bereits berücksichtigt wird. Im Rahmen einer Baubewilligung klärt Grün Stadt Zürich das Thema Vogel und Glas ab und hält sich bei der Beurteilung an die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach. (Homepage Grün Stadt Zürich)</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Antrag 10 Grosskronige Bäume als Kompensation für Pflichtparkplätze bei Wohnhochhäusern: Ergänzung Art. 81c21 Kompensation von Pflichtparkplätzen bei Wohnhochhäusern. Bei Wohnhochhäusern können 30 Prozent der resultierenden Pflichtparkplätze mit grosskronigen Bäumen auf nicht unterbauten Flächen kompensiert werden. Pro Parkplatz ist ein grosskroniger Baum anrechenbar.
Begründung	Begründung: Der Bedarf nach Parkplätzen ist gerade bei Wohnhochhäusern oft nicht ausgewiesen. Gleichzeitig stellen sie einen grossen Baukostenfaktor dar. Mit Blick auf innovative Hochhaus Wohnbauprojekte, wie auf dem Kochareal, sollen die Bauträger finanziell entlastet und gleichzeitig die Pflanzung von Grossbäumen gefördert werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Mit der in den Sonderbauvorschriften verankerten Beschränkung bzw. Reduktion der Anzahl an Parkplätzen wird die Reduktion der Unterbauung von Hochhäusern bereits gefördert. Durch die Reduktion der Unterbauung wird das Potenzial für Baumpflanzungen erhöht. Eine auf Freiwilligkeit basierende Verknüpfung der Parkplatzreduktion mit Baumpflanzungen, wie sie der Antrag fordert, hat eine geringere Wirksamkeit und Verbindlichkeit.</p> <p>Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung die Grundlage geschaffen wird, freiraumbezogene Massnahmen gebiets- oder zonenweise in der kommunalen Bau- und Zonenordnung zu verankern. Mit einer zukünftigen Revision der Bau- und Zonenordnung soll die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen werden, um die Ziele einer qualitätvollen baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Frei- und Grünraum und an ein gutes Lokalklima zu erfüllen. Dabei soll auch die Einführung einer Baumpflanzpflicht geprüft werden. Diese zukünftigen Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung gelten auch für Hochhäuser.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{bis} zulässige Gesamthöhe
Antrag	Die zulässige Gesamthöhe beträgt im Gebiet I 40 m, im Gebiet II 80 m, im Gebiet III 120m.
Begründung	Die Abstufung 40/60/80 m eröffnet zu wenig gestalterische Spielräume und Dynamik
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Abgrenzung der Hochhausgebiete sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen werden in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Die geforderte generelle Erhöhung der zulässigen Maximalhöhen in den Gebieten II und III ist aus städtebaulichen Gründen nicht verträglich. Überschreitungen der Maximalhöhen sind nur mit einem Gestaltungsplan oder mit Sonderbauvorschriften möglich. Die Hochhausrichtlinien geben Hinweise, in welchen Gebieten die Überschreitung der Maximalhöhe von 80 m städtebaulich möglich ist.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{ter} Erdgeschosse
Antrag	Besitzt ein Hochhaus eine Gesamthöhe von mehr als 40 m, sind im Erdgeschoss in der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen keine Wohnnutzungen zulässig.
Begründung	Es ist unklar, ob mit dem Ausschluss von Wohnnutzungen auch dem Wohnen zutragende Nutzungen (Veloräume, Waschräume etc.) gemeint sind. Die Vorgabe ist zu präzisieren oder ganz dem Projekt zu überlassen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Veloräume, Waschräume etc. sind keine Wohnnutzungen im Sinne der Bau- und Zonenordnung und des kantonalen Planungs- und Baugesetzes. Die Sonderbauvorschrift ist daher hinreichend bestimmt.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{quater} Publikumsorientierte Nutzung
Antrag	Präzisierung: Hochhäuser ab einer Gesamthöhe von mehr als 60 m haben folgende publikumsorientierten Nutzungen zu gewährleisten: -im Erdgeschoss sind mindestens 50 Prozent der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen mit publikumsorientierten Nutzungen zu belegen;
Begründung	Es ist unklar, was genau unter die Kategorie publikumsorientierte Nutzung fällt und mit welchen Massnahmen einerseits gegen Leerstände vorgegangen wird. Und andererseits wie bei Clustern dafür gesorgt wird, wie ein vielseitiges Angebot entstehen kann. Angesichts des kleinen Fussabdrucks von Hochhäusern können meist nur kleinere, zusammenhängende Flächen vermietet werden, die für die Vermietung nicht besonders attraktiv sind. Eine Präzisierung ist daher dringend notwendig.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision (Kapitel 3.3.2.3 Publikumsorientierte Nutzungen) wird erläutert, welche Nutzungen als publikumsorientiert gelten (z.B. Gastronomiereinrichtungen, Bibliotheken, Gewerbe mit Laufkundschaft etc.). Die Beurteilungspraxis orientiert sich darüber hinaus an den Bestimmungen gemäss Art. 6a der Bau- und Zonenordnung zur Erdgeschossnutzung.</p> <p>Die Vorschrift gilt nur für Hochhäuser ab 60 m. Gemäss Ergänzungsplan Hochhäuser sind solche Hochhäuser nur an hochzentralen und sehr gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen zulässig. Zudem sind nur 50% der ersten Raumtiefe mit publikumsorientierten Nutzungen zu belegen. Daher besteht nur ein sehr geringes Risiko für Leerstände.</p> <p>Hochhauscluster sind insbesondere an hochzentralen Orten mit einer sehr hohen Dichte erwünscht. Diese Lagen sind besonders attraktiv für verschiedenste Erdgeschossnutzungen. Betreffend die Planung von Hochhausclustern hat die Stadt jedoch nur begrenzte Steuerungsmöglichkeiten.</p> <p>Die Bandbreite publikumsorientierter Nutzungen ist gross. Damit einhergehend ist auch der Flächenbedarf dieser Nutzungen unterschiedlich gross. Zudem gibt es verschiedene Hochhaustypologien. So können Hochhäuser beispielsweise mit einem Sockelbau kombiniert werden. Dadurch entsteht eine deutlich grössere zusammenhängende Erdgeschossfläche.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{quater} Publikumsorientierte Nutzung
Antrag	Streichung: - zudem sind öffentlich zugängliche Bereiche auf dem Dach oder eine publikumsorientierte Nutzung in einem der obersten Geschosse anzubieten.
Begründung	Öffentliche Flächen in Hochhäusern sind teils als Gastronomie oder Aussichtsflächen möglich, machen aber als Vorgabe in der Summe keinen Sinn. Die Vorgabe schafft ein Überangebot. Die Anforderung ist daher zu streichen. Es soll bei ausgewählten Projekten und primär in Gebieten, in welchen eine Cluster-Bildung angestrebt wird, ein derartiges Angebot geschaffen werden. Zudem stellen öffentliche Zugänge oft ein Sicherheitsproblem dar.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Vorschrift betreffend publikumsorientierte Nutzungen in einem der obersten Geschosse wird angepasst. Sie gilt für Hochhäuser zwischen 60 m und 80 m nur innerhalb von Quartierzentren gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen. Ziel dieser Vorschrift ist es, einen Mehrwert für das Quartier und die Bevölkerung zu schaffen.</p> <p>Die angepasste Vorschrift ist zweckmässig und auch verhältnismässig, da mit Hochhäusern ab 60 m und insbesondere ab 80 m eine hohe bis sehr hohe Dichte realisiert werden kann.</p> <p>Die Vorschrift, dass alternativ zu einer publikumsorientierten Nutzung in einem der obersten Geschosse öffentlich zugängliche Bereiche auf dem Dach angeboten werden können, wird aufgrund fehlender Rechtmässigkeit gestrichen.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{sexies} Öffentlich zugänglicher Raum
Antrag	Ergänzung: Bei Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 40 m sind die strassen- und platzzugewandten Freiflächen mindestens zur Hälfte öffentlich zugänglich und zusammenhängend zu gestalten. Aufenthaltsoberflächen sind zu entsiegeln und begrünen.
Begründung	Für den öffentlich zugänglichen Raum fehlt die Anforderung der Entsiegelung und Begrünung. Der Entsiegelungsgrad ist zu definieren und die Prinzipien der Schwammstadt anzuwenden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Ziel der Vorschrift ist eine Vernetzung und ein schwellenloser Übergang des Freiraums eines Hochhauses zum angrenzenden öffentlichen Raum. Der Freiraum eines Hochhauses soll gestalterisch und in Bezug auf die Zugänglichkeit Teil des öffentlichen Raums sein.</p> <p>Die Begrünung der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche ist im Art. 11 der Bauordnung für alle Parzellen in Wohn-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen, unabhängig von der Gebäudetypologie, hinreichend geregelt.</p> <p>In den Hochhausrichtlinien sind weitere qualitative Vorgaben betreffend Freiraum und Stadtklima für Hochhäuser verankert.</p> <p>Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung die Grundlage geschaffen wird, freiraumbezogene Massnahmen gebiets- oder zonenweise in der kommunalen Bau- und Zonenordnung zu verankern. Mit einer zukünftigen Revision der Bau- und Zonenordnung soll die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen werden, um die Ziele einer qualitätsvollen baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Frei- und Grünraum und an ein gutes Lokalklima zu erfüllen. Diese zukünftigen Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung gelten auch für Hochhäuser. Eine vorweggenommene Festsetzung solcher Vorschriften nur für Hochhäuser ist daher nicht zweckmässig.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{septies} Graue Energie
Antrag	Präzisierung: Hochhäuser haben den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Eco-Standard einzuhalten. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieses Standards die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.
Begründung	Es ist unklar, ob eine Zertifizierung erreicht werden muss oder lediglich der Nachweis der Erfüllung erfolgen soll, welcher von den Baubehörden geprüft wird. Zudem fällt im Erläuterungsbericht «Graue Energie» die Nennung des privaten Minergie-Labels negativ auf. Die ECO-Bau Fachstelle ist unabhängig.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Vorschrift verlangt keine Zertifizierung. Die Vorschrift ist diesbezüglich eindeutig und bedarf keiner weiteren Präzisierung. Die Einhaltung des Grenzwerts für graue Energie gemäss Eco-Standard wird von den zuständigen Behörden geprüft.</p> <p>Die Vorschrift orientiert sich am Art. 8 Abs. 8 der Bauordnung zu Arealüberbauungen. Bei Arealüberbauungen wird ebenfalls die Einhaltung der Werte des Minergie-P-Eco-Standards gefordert. Diese Regelung hat sich in der Praxis bewährt.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{octies} Eigenstromerzeugung
Antrag	Präzisierung: Die Anlage zur Elektrizitätserzeugung gemäss § 10 c Energiegesetz muss mindestens eine Leistung von 10 Watt pro m ² Energiebezugsfläche aufweisen. Die bei hohen Bauten und beim Einsatz von Photovoltaikanlagen zum Tragen kommende Begrenzung nach § 47 b Abs. 1 zweiter Satz BBV I wird nicht angewendet.
Begründung	Dem Erläuterungsbericht ist zu entnehmen, dass die im Energiegesetz verankerte Erleichterung («höchstens 70% der Grundfläche für Photovoltaik») aufgehoben werden soll. Dies wirft Fragen auf, weil dadurch die Hochhausfassaden prinzipiell als Photovoltaikanlagen ausgebildet werden müssen. Es soll daher abgeklärt werden, ob dies vereinbar mit den Vorgaben von GVZ ist, die Solarpanels wegen Flammüberschlag nicht zulassen. Ebenfalls ist die Vereinbarkeit mit anderen Massnahmen wie z.B. Vogelschutz etc. zu prüfen.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vorschrift wird aufgrund fehlender Rechtmässigkeit aufgehoben.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{novies} Windverhältnisse
Antrag	Ergänzung: Hochhäuser ab 80 m sind so zu erstellen, dass die durch das Gebäude verursachten Veränderungen der Windverhältnisse keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit, Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der Umgebung haben.
Begründung	Windgutachten, wie sie im Merkblatt «Windkomfort und Windsicherheit bei Hochhäusern» empfohlen werden, sind sehr komplex und werden bloss von wenigen Experten angeboten. Sie ergeben zudem erst bei hohen Hochhäusern und insbesondere bei Clustern Sinn.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Das Merkblatt «Windkomfort und Windsicherheit bei Hochhäusern» zeigt einerseits die Zusammenhänge zwischen der Gebäudehöhe und der Veränderung der Windverhältnisse auf und gibt andererseits den Projektierenden Hinweise, wie mit diesem Thema umzugehen ist. Für die Veränderung der Windverhältnisse ist nicht die absolute Gebäudehöhe relevant, sondern die Differenz zur mittleren Gebäudehöhe der Umgebung. Es ist daher nicht zweckmässig, die Forderung von Windgutachten an eine bestimmte absolute Gebäudehöhe zu knüpfen. Das Merkblatt zeigt weiter, dass Windgutachten bei sehr hohen Hochhäusern in der Regel erforderlich sind. Bei Hochhäusern im mittleren Höhenbereich ist im Einzelfall zu entscheiden, ob eine Windgutachten notwendig ist. Bei niedrigen Hochhäusern kommt es in der Regel zu keinen massgeblichen Beeinträchtigungen im Aussenraum.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{decies} Autoabstellplätze
Antrag	Streichung Art. 81 C ^{decies}
Begründung	Ein Hochhaus führt nicht zu einer erhöhten Belastung des Verkehrs. Die Anforderung ist daher zu streichen. Eine Reduktion der Parkplätze ist demgegenüber flächendeckend in der BZO-Teilrevision zu erwirken.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Mit den neuen Vorschriften für Hochhäuser werden betreffend Autoabstellplätze zwei Ziele verfolgt. Zum einen soll ein Beitrag zur Reduktion des Autoverkehrs in der Stadt, insbesondere an zentralen Lagen mit einer guten ÖV-Erschliessung, geleistet werden. Zum anderen soll die Unterbauung reduziert werden und damit ein Beitrag zur Ressourceneffizienz und zur klimaökologisch hochwertigen Grüngestaltung geleistet werden.</p> <p>Mit einem Hochhaus kann der mit Gebäuden überbaute Anteil eines Grundstücks gegenüber einer Regelbebauung verringert werden. Damit diese Vorteile bei Hochhäusern nicht durch eine grossflächige Unterbauung wieder gemindert werden, soll vorgeschriebene Mindestanzahl von Autoabstellplätzen nicht überschritten werden. Mit der Reduktion der Autoabstellflächen und damit der Reduktion der unterbauten Fläche können im Sinne der Hitzeminderung grosskronige Bäume gepflanzt werden und durch sickerfähige Oberflächen kann Wasser lokal aufgenommen und gespeichert werden.</p> <p>Hochhäuser haben durch die aufwendigere Bauweise einen hohen Energieverbrauch. Eine Reduktion der Unterbauung wirkt sich positiv auf die graue Energie resp. die indirekten Treibhausgase für die Erstellung aus.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{undecies} Konkurrenzverfahren
Antrag	Präzisierung: Für die Erstellung von Hochhäusern ab einer Gesamthöhe von mehr als 60 m muss die Bauherrschaft ein Konkurrenzverfahren durchführen.
Begründung	Im Konkurrenzverfahren soll der Aspekt des Sozioraum mit einbezogen werden. Das Beurteilungsgremium verabschiedet das Wettbewerbsprogramm nach der Norm SIA 142 und hat damit Einfluss auf die Nutzungsvorgabe und das Raumprogramm. Der Einfluss auf Standards und gar konkrete Nutzungsabsichten widerspricht der Nutzungsfreiheit des Eigentümers und schränkt diesen unzulässig ein. Der zwingende Einsitz einer Fachperson Sozioraum in das Beurteilungsgremium ist zu streichen; eine Empfehlung genügt.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Damit die in den Richtlinien sowie im ergänzenden Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» aufgeführten Anforderungen an ein sozial nachhaltiges Hochhaus beurteilt und umgesetzt werden können, ist es wichtig, dass diese Kompetenz auch im Begleitgremium eines Konkurrenzverfahrens vertreten ist. Die Vorgabe der Berücksichtigung sozialräumlicher Aspekte im Konkurrenzverfahren durch eine entsprechende Zusammensetzung des Begleitgremiums ist jedoch nicht in den Sonderbauvorschriften verankert, sondern in den Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten. Richtlinien haben im Gegensatz zur Bauordnung und zu Sonderbauvorschriften keine gesetzlich bindende Wirkung.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{duodecies} ISOS
Antrag	Streichung Art. 81 C ^{duodecies}
Begründung	Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) dokumentiert Siedlungen (Ortsbilder) in ihrer Gesamtheit. In diesem Kontext führt es zu Rechtsunsicherheit und ist zu streichen. Hinzu kommt, dass die beratende Tätigkeit des Amts für Städtebau qualitätssichernd zur Seite steht.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vorschrift wird aufgrund fehlender Rechtmässigkeit gestrichen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Minimale Abstände zu Nachbargebäuden, die bewohnt sind, sind klar zu definieren (z.B. Abstand grösser oder gleich der Gebäudehöhe).
Begründung	Bereits heute werden Ersatzneubauten so nahe zueinander gebaut, dass die Intimsphäre gestört ist. Ein 7-stöckiger Ersatzneubau mit minimalstem Grenzabstand zu einem 2-stöckigen Einfamilienhaus ist zwar rechtlich korrekt aber unanständig und mindert den Wert des Grundstückes mit dem Einfamilienhaus. Wie dann "Eingliederung in die Umgebung" noch bejaht wird bleibt offen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Eine weitere kantonale gesetzliche Vorgabe für ein Hochhaus in Bezug zu seiner Umgebung ist die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein vertragliches Mass begrenzt wird. Darüber hinaus gilt gemäss § 270 PBG für Gebäudehöhen über 12 m ein Mehrhöhenzuschlag, der zu einer Vergrösserung der Grenzabstände führt und auch für Hochhäuser einzuhalten ist. Für Hochhäuser gelten somit strengere Vorschriften in Bezug auf die Einordnung in die Umgebung und sie müssen strengere Abstandsvorschriften einhalten als gewöhnliche Überbauungen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Artikel 9 Bauordnung
Antrag	Änderung: Art. 9 [revidiert] Hochhäuser - Hochhäuser gehören nicht zur Stadt Zürich und sind deshalb im ganzen Stadtgebiet nicht zulässig.
Begründung	<p>In den Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten wird in der Präambel behauptet, das Hochhaus gehöre seit den 1950er Jahren zum Stadtbild und zur Identität von Zürich. Das stimmt so nicht, im Gegenteil, die wenigen Hochhäuser aus den 1960er und 1970er Jahren sind weder prägend noch identitätsstiftend. In den 1980er und 1990er Jahren wurden nur wenige Hochhäuser gebaut. Seit den 2000er Jahren hat nun aber ein Hochhausboom eingesetzt, der das Stadtbild zu einem unerträglichen hässlichen «Stoppelfeld verändert hat. Diese Entwicklung ist entschieden zu stoppen. Mit den zunehmend nicht mehr sichtbaren Üetli-, Adlis- Züri-, Chäfer-, und Hönningerberg- Hügelketten geht die erlebbare Identität unserer Stadt im offenen Gletschertal verloren. Zukünftig soll das Hochhaus nicht mehr zum Repertoire der Stadtentwicklung gehören. Die unterschiedlichen Anforderungen der Innenentwicklung – vor allem eine Erhöhung der baulichen Dichte und neue Freiräume - sollen mit dem vorhandenen Planungsinstrument der BZO erfolgen. Die Ausnützungsziffern müssen gemäss BZO, bei Arealüberbauungen (und Gestaltungsplänen) gemäss BZO Art. 8 Absatz 6, immer eingehalten werden (keine Ausnützungsgeschenke). Renommierteste Städtebauer der Welt sind sich einig, dass die europäische Stadt mit den schönsten Stadtbildern ausreichend dicht ist und es keine Hochhäuser braucht. Viele europäische Städte wie Paris, Barcelona oder Odessa sind ohne Hochhäuser wesentlich dichter als Zürich. Menschen, die das Stadtbild von Zürich nicht dem Wildwuchs von Hochhäusern überlassen wollen, müssen aus diesen Gründen das Bauen von weiteren Hochhäusern ablehnen.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt



Stellungnahme

Die Behauptungen in der Begründung des Antrags werden nicht geteilt. Betreffend die erwähnte Erhöhung der baulichen Dichte wird darauf hingewiesen, dass mit der Festlegung der Hochhausgebiete und der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung keine Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeiten für Hochhäuser verbunden sind. Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) darf die Ausnutzung bei einem Hochhaus nicht höher sein als bei einer gewöhnlichen Überbauung. Mit der differenzierten Abgrenzung der Hochhausgebiete, der gebietsweise unterschiedlichen Maximalhöhen sowie den strengen Qualitätsanforderungen an Hochhäuser wird sichergestellt, dass Hochhäuser einen Beitrag zur qualitätsvollen Weiterentwicklung der Stadt leisten können. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass mit der Zuteilung einer Parzelle in ein Hochhausgebiet noch kein Anspruch auf die Erstellung eines Hochhauses entsteht. Die Beurteilung möglicher Standorte innerhalb des Hochhausgebiets erfolgt einzelfallweise aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen auf einer Parzelle oder der Umgebung eines potenziellen Standorts. Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Artikel 9 Bauordnung
Antrag	Änderung: Art. 9 [revidiert] Hochhäuser - Hochhäuser gehören nicht zur Stadt Zürich und sind deshalb im ganzen Stadtgebiet nicht zulässig.
Begründung	<p>In den Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten steht in der Präambel geschrieben «Werden darüber hinaus alle Möglichkeiten zur Ressourceneffizienz und der Kreislaufwirtschaft bei der Erstellung und dem Betrieb genutzt , wird die Option des Hochhauses zur Chance für die Innenentwicklung». Das ist offensichtlich eine Augenwischerei: Hochhäuser können im Vergleich zum urbanen Flachbau (bis max. 7 Geschosse) keine bessere Ressourceneffizienz erreichen, da sie in allen Phasen ihrer Existenz, das heisst, bei der Herstellung, im Betrieb, der Instandhaltung und im Rückbau einen enorm höheren ökologischen Fussabdruck aufweisen. Da die Bauwirtschaft mit fast der Hälfte an der Co2-Belastung beteiligt ist, und zum Erreichen der uns gesteckten Co2-Klima-Ziele, sollte eigentlich überhaupt nicht mehr neu gebaut werden, schon gar nicht Hochhäuser, auch Holzhochhäuser nicht. Ersatzneubauten müssten verboten werden. Es dürfte eigentlich nur noch ergänzend gebaut werden, im Sinne von An-, Auf-, Um- und Dazwischen-Bauten. Dies müsste dann zu einer eigentlichen neuen UMBAU-ORDNUNG führen. Ein weiterer Aspekt ist, dass Hochhäuser preisgünstigen Wohnungsbau verhindern und somit die Wohnungsnot für den Mittelstand und Bedürftige verschärfen. Alle ökologisch denkende Menschen müssen aus diesen Gründen das Bauen von weiteren Hochhäusern ablehnen.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Behauptungen in der Begründung des Antrags werden nicht geteilt. Bei der Aktualisierung der Hochhausrichtlinien werden die ökologischen, klimatischen und sozialen Herausforderungen berücksichtigt. Um die Nachhaltigkeitsziele zu erreichen (z.B. Ressourceneffizienz, Sozialverträglichkeit etc.) werden in den Hochhausrichtlinien sowie in den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser entsprechende Anforderungen und Vorgaben verankert. Mit dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV wird aufgezeigt, wie die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung den Anforderungen einer ökologischen und klimagerechten Stadt Rechnung trägt.</p>



Auch verhindern Hochhäuser keinen preisgünstigen Wohnraum. Gemäss PBG § 49b kann nur bei erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten durch Zonenänderung, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum eingefordert werden. Die Festlegung eines Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum erfolgt unabhängig von einer bestimmten Gebäudetypologie, sondern ist ausschliesslich an erhöhte Ausnutzungsmöglichkeiten geknüpft. Mit der Festlegung der Hochhausgebiete und den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser sind keine erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten verbunden. Im Übrigen zeigen aktuelle Beispiele, dass preisgünstige Wohnungen auch im Hochhausbau möglich sind (z.B. Kochareal).



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	In den Gartenstadtquartieren in Zürich Nord muss die Grünfläche auch auf Hochhausparzellen sichtbar sein.
Begründung	In Affoltern, Seebach und Schwamendingen gibt es grosse Gartenstadtsiedlungen, durch die Hochhausgebiete gehen diese verloren, da preisgünstiger Wohnbau zusätzlich zu dem Hochhaus dieselbe Fläche liegend benötigt um die hohen Baukosten quer zu subventionieren.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Einem Grundeigentümer, dessen Parzelle sich innerhalb eines Hochhausgebiets befindet, steht es frei, die gemäss Bau- und Zonenordnung zulässige Ausnützung mit einem Hochhaus (sofern die Vorschriften für Hochhäuser eingehalten werden und ein ortsbaulicher Gewinn erbracht werden kann) oder im Rahmen der Regelbauweise der jeweiligen Zone gemäss BZO zu realisieren.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Hochhausrichtlinien sowie den Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision verwiesen. Darin werden die qualitativen Anforderungen an Hochhäuser sowie die Abgrenzung der Hochhausgebiete ausführlich erläutert.</p> <p>Die genannten Gartenstadtsiedlungen in Affoltern, Seebach und Schwamendingen gehen durch die Festlegung der Hochhausgebiete nicht verloren.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{quater} Publikumsorientierte Nutzung
Antrag	Auf die öff. zugänglichen Dachgeschoss soll verzichtet werden oder dies soll freiwillig sein mit Anreizsystemen.
Begründung	öff. Dachgeschosse haben wieder eine andere Nutzung, etwas wiederum Einfluss auf die Fluchtwege hat. Mehr Treppenhäuser = mehr Kosten und weniger Wohnungen. Begegnungsorte sollte im Erdgeschoss und in der Nachbarschaft stattfinden.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Vorschrift betreffend publikumsorientierte Nutzungen in einem der obersten Geschosse wird angepasst. Sie gilt für Hochhäuser zwischen 60 m und 80 m nur innerhalb von Quartierzentren gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen. Ziel dieser Vorschrift ist es, einen Mehrwert für das Quartier und die Bevölkerung zu schaffen.</p> <p>Die angepasste Vorschrift ist zweckmässig und auch verhältnismässig, da mit Hochhäusern ab 60 m eine hohe bis sehr hohe Dichte realisiert werden kann.</p> <p>Die Vorschrift, dass alternativ zu einer publikumsorientierten Nutzung in einem der obersten Geschosse öffentlich zugängliche Bereiche auf dem Dach angeboten werden können, wird aufgrund fehlender Rechtmässigkeit gestrichen.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Auf Fassadenbegrünung sollte verzichtet werden und vielmehr auf horizontale Begrünung geachtet werden.
Begründung	Die Fassaden in Hochhäusern ist sehr kostenintensiv in der Erstellung, dem Unterhalt und auch bei Sanierungen, daher sollte die Fassade nicht zusätzliche Funktionen erfüllen. Dadurch werden die Lebenszykluskosten noch teurer.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Sonderbauvorschriften enthalten keine Pflicht zur Fassadenbegrünung.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{ter} Erdgeschosse
Antrag	Die Erdgeschoss Höhe im Hochhaus sollte nicht schon fixiert werden
Begründung	Je nach Standort geht so nur teure Baumasse verloren. Das der Eingangsbereich grosszügig auch in der Höhe ausgekleidet ist, sollte fixiert werden. Am Beispiel Maintower ist ersichtlich, dass nur der Eingang Bereich grosse Überhöhe hat und die restliche Fläche im Erdgeschoss tiefer ist. Speziell in Wohnzonen ohne wirklichen Gewerbebereich sind die hohen Erdgeschoss nur nur Mehrkosten und bringen kein Mehrwert
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Auf die Vorschrift einer Mindesthöhe für das Erdgeschoss wird verzichtet. Die Vorschrift wird durch eine qualitative Bestimmung ersetzt, die je nach Projekt unterschiedliche Raumhöhen zulässt.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{octies} Eigenstromerzeugung
Antrag	Die Vorgaben zur Eigenstromerzeugung sollte weniger eingeschränkt sein.
Begründung	Normalerweise ist auf dem Dach technische Einrichtungen und die Fläche für Fotovoltaik ist je nach Energiebezugsfläche zu klein um alle geforderte Energie selber herzustellen. Zudem fehlt der Absatz, dass es wirtschaftlich Verhältnismässig sein muss. Wenn ein kleines Hochhaus in ein Gebiet mit schon vielen Hochhäusern zu stehen kommt so ist das Dach im Schatten der andern Gebäude, daher ist eine fixe Vorgabe zu hinterfragen.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vorschrift wird aufgrund fehlender Rechtmässigkeit aufgehoben.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{duodecies} ISOS
Antrag	Die Verwaltung soll klare Vorgaben zum Umgang mit den Erhaltungsziele ISOS im Bewilligungsprozess festhalten und dies auch öffentlich zugänglich machen.
Begründung	Seit 2017 ist klar, dass die Bewilligungsbehörde diesen Punkt prüfen muss und dies auch in den Vorgaben der Bewilligungsunterlagen festhalten sollte. Bis heute ist dies nicht erfolgt.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vorschrift wird aufgrund fehlender Rechtmässigkeit gestrichen. Das ISOS ist auf Stufe Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Die Vereinbarkeit der Hochhausgebieten I, II und III mit den ISOS-Erhaltungszielen wird abschliessend bei der Gebietsausscheidung der Hochhausgebiete im Ergänzungsplan Hochhäuser berücksichtigt. Im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision wird die Interessenabwägung mit den Erhaltungszielen des ISOS dokumentiert.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{octies} Eigenstromerzeugung
Antrag	Die Fassaden von Hochhäusern sind mit PV-Anlagen zu bekleiden. 10 % Fassadenfläche bei Hochhäuser bis 40 m Höhe. 15 % Fassadenfläche bei Hochhäuser bis 60 m Höhe. 20 % Fassadenfläche bei Hochhäuser bis 80 m Höhe. 25 % Fassadenfläche bei Hochhäuser über 80 m Höhe. Die Bezugsfläche bezieht sich auf die gesamte Fassadenfläche inkl. Sockelbau.
Begründung	Fassaden von Hochhäuser sind ideal der Besonnung ausgesetzt, werfen jedoch einen Schatten auf ihre Umgebung. Dadurch wird eine Minderung der Sonneneinstrahlung bei Dritten bewusst in Kauf genommen, was auszugleichen ist. Zudem wird mit der Fassadenmontage der PV-Anlage die Ertragsspitze um die Mittagszeit gebrochen, da der Grossteil der übrigen Anlagen auf Dächern montiert ist. So wird das Stromnetz besser ausgelastet.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vorschrift wird aufgrund fehlender Rechtmässigkeit aufgehoben. Die Vorgaben zur Eigenstromerzeugung werden abschliessend durch das Energiegesetz definiert. Der Energieträger für erneuerbare Energien zur Eigenstromerzeugung soll nicht vorgeschrieben werden. Zudem ist die Eignung sowie die Wirtschaftlichkeit von Fassaden für PV-Anlagen projekt- und lageabhängig. Eine genaue Vorgabe des Energieträgers sowie für den Anteil der Fassadenfläche, die mit PV-Anlagen zu belegen ist, ist daher weder zweck- noch verhältnismässig.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{ter} Erdgeschosse
Antrag	In Erdgeschossen von Hochhäusern sind generell keine Wohnnutzungen zulässig. Mit dem Bauentscheid behält sich die Stadt vor, die Nutzung von Kitas zu bestimmen.
Begründung	Hochhäuser bedeuten Verdichtung. Dafür sind ausreichend öffentliche Nutzungen bereitzustellen. Zudem bedeutet Verdichtung einen erhöhten Publikumsverkehr, was dem Wunsch nach Privatsphäre bei Wohnnutzungen im Erdgeschoss widerspricht. Der Mangel an stadt-eigenen Grundstücken für die notwendige Infrastruktur der Bewohner ist mit der Aufzoning auszugleichen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) darf die Ausnützung bei einem Hochhaus nicht grösser sein als bei einer gewöhnlichen Überbauung. Die pauschale Behauptung in der Begründung «Hochhäuser bedeuten Verdichtung» stimmt daher nicht. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass neben der fehlenden Zweck- und Verhältnismässigkeit auch die Rechtsgrundlage für eine Vorschrift fehlt, mit der Grundeigentümer zur Bereitstellung öffentlicher Nutzungen verpflichtet werden können.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Mit dem Bau von Hochhäusern ist das unterirdische Volumen maximal auszunutzen. Die Stadt behält sich mit dem Bauentscheid vor, zusätzliche Untergeschosse durch den Bauherrn erstellen zu lassen, um Energiezentralen für Fernwärme einrichten zu können. Beim Baugesuch ist der Bedarf jeweils durch das ewz zu prüfen. Der Mehraufwand für den Bau der zusätzlichen Untergeschosse ist durch Mietzahlungen zu kompensieren. Die Höhe der Miete berechnet sich auf eine Amortisation über 80 Jahre (Kostenmiete).
Begründung	Für die Erstellung von Hochhäusern muss überdurchschnittlich viel Graue Energie aufgewendet werden. Ebenso ist der Energieverbrauch im Betrieb höher als bei Gebäuden mittlerer Höhe. Dies ist durch die koordinierte Bauweise mit notwendiger, städtischer Infrastruktur zu kompensieren. Zudem wird durch die Anbindung einen grossen Endverbrauchers direkt an die Energiezentrale der Energieverlust durch Transport reduziert.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Planung von Energiezentralen für Fernwärme ist eine übergeordnete gesamtstädtische Aufgabe und kann nicht an den Bau von Hochhäusern geknüpft werden. Für die Verpflichtung eines privaten Grundeigentümers zum Bau einer Energiezentrale gibt es keine rechtliche Grundlage.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Beim Bau von Hochhäusern bis 80 m und darüber sind Einrichtungen für die Sammlung von Biomüll vorzusehen. Die Auslegung erfolgt unter Einbezug des Einzugsgebietes der fussläufigen Nachbarschaft (zu definieren). Der Biomüll ist vor Ort zu vergären, die Abwärme ist rückzugewinnen und das Biogas aufzufangen, zu speichern und mit Blockheizkraftwerk zu verwerten oder ins Gasnetz einzuspeisen.
Begründung	Das Sammeln von Biomüll wird in Zukunft einen grösseren Stellenwert erhalten. Bis zum Abholtag ist ein Teil der Bioenergie bereits entwichen. Bei aussenliegenden Sammelstandorten entweicht die Energie in die Umwelt, bei innenliegenden Standorten sind separate Lüftungsanlagen gegen die Geruchsemissionen notwendig. Hier ist der Schritt zu einer kompletten Verwertungsanlage nicht mehr weit. Die dezentrale Abholung und zentrale Verwertung von Bioabfällen benötigt mehr Energieaufwand als durch die Verwertung wieder zurückgewonnen werden kann. Eine dezentrale Verwertung entlastet das Verkehrsnetz.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Ein spezifischer Zusammenhang zwischen der Typologie des Hochhauses und der Sammlung von Biomüll ist nicht erkennbar. Im Übrigen gibt es für die geforderte Festlegung in den Sonderbauvorschriften keine Rechtsgrundlage.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{undecies} Konkurrenzverfahren
Antrag	Bei Erstellung von Hochhäusern bis 80 m und darüber sind Partizipationsverfahren mit den angrenzenden Eigentümern und deren Nutzer und Bewohner durchzuführen. Bei der Planung der Erdgeschossnutzung ist auf die Bedürfnisse einzugehen.
Begründung	Bauherren tragen durch den Bau der Quartiere eine Verantwortung für die Gesellschaft. Einerseits für die, für welche gebaut wird und andererseits für die, welche davon betroffen sind. Beim Bau von Hochhäusern ist dieser Einfluss und somit die Verantwortung besonders hoch. Bei einem Partizipationsverfahren soll dem Umstand Rechnung getragen werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Der Antrag entspricht den Zielen der Stadt Zürich. Das Thema ist in den Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten bereits hinreichend enthalten. Für die Verankerung einer Pflicht zur Partizipation in den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser gibt es jedoch keine gesetzliche Grundlage. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass Hochhäuser über 80 m nur mit einem Gestaltungsplan und der damit einhergehenden gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkung (öffentliche Auflage) realisiert werden können.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	In der BZO ist mit einem Zusatzartikel zu präzisieren, dass beim Nachweis vom Schattenwurf ansteigende oder abfallende Gelände entsprechend geometrisch zu berücksichtigen sind.
Begründung	Je nach Geländeverlauf können durch ansteigende oder abfallende Gelände mehr oder weniger Gebäude durch den Schattenwurf betroffen sein. Diesem Umstand ist Rechnung zu tragen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Der Nachweis des Schattenwurfs von Hochhäusern ist auf kantonaler gesetzlicher Ebene abschliessend geregelt. Vgl. § 284 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie § 30 Allgemeine Bauverordnung (ABV).



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Antrag 1: Hochhäuser müssen zwingend in Holzbauweise (bzw. jedenfalls in Holz-Hybrid-Bauweise) erstellt werden.
Begründung	Durch die massive Erweiterung der geplanten Hochhausgebiete I bis III bzw. IIa und IIIa entsteht ein starker Druck auf die bestehenden Bauten. Hochhäuser werden von Grund auf neu gebaut – zahllose bestehende Häuser werden abgebrochen. Dadurch wird viel Graue Energie vernichtet bzw. aufgewendet und beim Neubau von Hochhäusern mit Backstein, Beton/Zement und Stahl wird extrem viel Energie aufgewendet bzw. CO ₂ freigesetzt. Die Stadt Zürich muss bis 2040 klimaneutral werden. Das ist mit der bisherigen Bauweise nicht zu erreichen, schon gar nicht mit Hochhäusern, die bezüglich Bau/Erstellung und Unterhalt «Energiefresser» sind. Hochhäuser in Holzbauweise sind diesbezüglich viel ressourcenschonender bzw. klimafreundlicher im Bau und im Übrigen auch problemlos möglich (vgl. etwa HoHo in Wien oder «The Ascent» in Milwaukee mit 87 Metern Höhe). Nur schon die Herstellung von Zement hat betr. des Ausstosses von CO ₂ weltweit einen Anteil von ca. 8%.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Für die geforderte Festlegung in den Sonderbauvorschriften gibt es keine Rechtsgrundlage. Zudem ist eine Vorschrift der Konstruktions- und Materialart weder zweck- noch verhältnismässig. Die Wahl der Konstruktion und der Materialien soll den Planenden freigestellt sein. Die Nachhaltigkeit eines Gebäudes ist projektspezifisch zu lösen und hängt von verschiedenen Faktoren ab. Mit den Vorgaben in den Richtlinien und den Sonderbauvorschriften müssen Hochhäuser bereits strengere ökologische Vorgaben erfüllen als gewöhnliche Bauten.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Antrag 2: Hochhäuser müssen zwingend autofrei (bzw. mindestens autoarm) erstellt und betrieben werden.
Begründung	<p>Begründung von Antrag 2 Durch den Bau vieler neuen Hochhäusern wird die Bevölkerung in der Stadt Zürich stark zunehmen. Geplant ist bekanntlich eine Zunahme von 100'000 Einwohner:innen. Ein grosser Teil dieser Personen wird in neuen Hochhäusern wohnen. Da der Strassenraum nicht zunimmt und zudem die Klimaziele einzuhalten sind, ist zwingend zu verhindern, dass zusätzlicher Autoverkehr entsteht (unabhängig davon, ob es sich um Elektroautos handelt). Deshalb müssen Hochhäuser zwingend autofrei, jedenfalls autoarm konzipiert werden (analog zur Kalkbreite, Zollhaus, Mehr als Wohnen etc.).</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Stossrichtung des Antrags entspricht den Zielen der Stadt Zürich. Das Thema ist in der Teilrevision der BZO und den Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten bereits hinreichend enthalten. Die Zahl der Autoabstellplätze wird für Hochhäuser bis 40 m begrenzt und muss für Hochhäuser ab 40 m reduziert werden.</p> <p>Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass nur mit der Festlegung der Hochhausgebiete kein zusätzlicher Verkehr entsteht. Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) darf die Ausnützung bei einem Hochhaus nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein. Daher entsteht bei einem Hochhaus kein erhöhter Parkplatzbedarf als bei einer gewöhnlichen Überbauung.</p> <p>Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Reduktion der Pflichtparkplätze gestützt auf ein Mobilitätskonzept nicht von der Gebäudetypologie abhängig ist, sondern primär von der Erschliessungsqualität eines Standorts mit dem öffentlichen Verkehr. Diese ist insbesondere in den Hochhausgebieten II (bis 60 m) und III (bis 80 m) sehr gut.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Antrag 3: Mit Ausnahme der Zugangswege ist die Umgebung der Hochhäuser vollständig zu begrünen (somit mit Bäumen, Sträuchern und Grünfläche zu bepflanzen).
Begründung	Begründung von Antrag 3 Trotz aller «grünen Beteuerungen» der städtischen Regierung wird durch das Tiefbauamt bzw. die Bauenden nach wie vor und überall der Boden durch Asphalt und Beton versiegelt (vgl. etwa Europaallee, Lagerstrasse, Zollstrasse, um den Schiffbau/Turbinenplatz etc. und auch bei allen Leitungsarbeiten). Die zunehmende Hitze in der Stadt kann unbestrittenermassen nur durch konsequente und zwingende Begrünung gemildert werden – vgl. dazu die Strategien der Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Begrünung der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche ist im Art. 11 der Bauordnung für alle Parzellen in Wohn-, Zentrums- und Quartierhaltungszonen, unabhängig von der Gebäudetypologie, hinreichend geregelt. In den Hochhausrichtlinien sind weitere qualitative Vorgaben betreffend Freiraum und Stadtklima für Hochhäuser verankert.</p> <p>Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung die Grundlage geschaffen wird, freiraumbezogene Massnahmen gebiets- oder zonenweise in der kommunalen Bau- und Zonenordnung zu verankern. Mit einer zukünftigen Revision der Bau- und Zonenordnung soll die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen werden, um die Ziele einer qualitätsvollen baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Frei- und Grünraum und an ein gutes Lokalklima zu erfüllen. Diese zukünftigen Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung gelten auch für Hochhäuser.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Artikel 9 Bauordnung
Antrag	Änderung: Art. 9 [revidiert] Hochhäuser - Hochhäuser gehören nicht zur Stadt Zürich und sind deshalb im ganzen Stadtgebiet nicht zulässig.
Begründung	<p>In den Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten steht in der Präambel geschrieben „WERDEN DARÜBER HINAUS SOWIE SOZIALRÄUMLICHE ASPEKTE DES ZUSAMMENLEBENS BERÜCKSICHTIGT, WIRD DIE OPTION DES HOCHHAUSES ZUR CHANCE FÜR DIE INNENENTWICKLUNG“. - ?SOZIALE DURCHMISCHUNG IM WOHNHOCHHAUS IST ILLUSORISCH: ? Hochhäuser verhindern den preisgünstigen Wohnungsbau, weil sie – systembedingt, im Vergleich zum urbanen Flachbau (bis max. 7 Geschosse), wegen mehr Flächenverbrauch für Statik, Aufzüge, Haustechnik und Brandschutz (Treppenhäuser) - wesentlich teurer sind. ?Dadurch entstehen nur teure Wohnungen für Reiche in den oberen Geschossen, für den gehobenen Mittelstand weiter unten und keine zahlbaren Wohnungen für Normalverdienende - also keine soziale Durchmischung. ?Die meisten Humanwissenschaftler sehen das Zusammenleben im Hochhaus erschwert, speziell auch für Kinder. Forderungen nach kindergerechtem Bauen in Häusern mit mehr als 6 Geschossen können ihrer Meinung nach nicht erfüllt werden. ?Die unerwünschte Gentrifizierung wird durch Wohnhochhäuser gefördert. Gentrifizierung heisst Unterbelegung, also viel Baumasse für wenig Menschen - also keine Verdichtung. ?Ein weiterer Aspekt ist, dass Hochhäuser im Vergleich zum urbanen Flachbau, in allen Phasen ihrer Existenz, einen enorm höheren ökologischen Fussabdruck aufweisen. ? Alle sozial denkende Menschen müssen aus diesen Gründen das Bauen von weiteren Hochhäusern ablehnen.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Behauptungen in der Begründung des Antrags werden nicht geteilt. Aktuelle und geplante Hochhausprojekte zeigen, dass auch im gemeinnützigen Segment Wohnhochhäuser realisiert werden können. (z.B. Kochareal). Die Hochhausrichtlinien und die Vorschriften in der Bauordnung umfassen Vorgaben und Massnahmen für den Bau von Hochhäusern, um die sozialräumlichen Qualitäten, beispielweise ein ausreichendes Angebot von Gemeinschaftsräumen, zu sichern. Darüber hinaus werden weitere sozialräumlichen Massnahmen in einem ergänzenden Merkblatt «Sozial</p>



nachhaltiges Wohnhochhaus» aufgeführt und erläutert.

Das Hochhaus unterscheidet sich bezüglich der sozialräumlichen Aspekte nicht grundsätzlich von anderen dichten Wohnformen. Es braucht, wie überall im dichten urbanen Raum, eine sozialverträgliche Planung und Realisierung mit einer hohen sozialen Vielfalt, attraktiven Begegnungs- und Aufenthaltsräumen für unterschiedliche Zielgruppen und einer guten Anbindung an das Quartier und an soziale Infrastrukturen.

Im Übrigen wird auf ein Forschungsprojekt der Hochschule Luzern («Soziale Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus», HSLU Hochschule Luzern, 2022) verwiesen, das sich mit der sozialen Dimension der Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus befasst. Im Rahmen dieses Forschungsprojekts wurden Planungs- und Handlungsempfehlungen entwickelt, z.B. zu Aspekten wie dem nachbarschaftlichen Zusammenleben und der Nutzungs- und Bewohnendenstruktur.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Mit Ausnahme der Zugangswege ist die Umgebung der Hochhäuser vollständig zu begrünen (somit mit Bäumen, Sträuchern und Grünfläche zu bepflanzen).
Begründung	Trotz aller «grünen Beteuerungen» der städtischen Regierung wird durch das Tiefbauamt bzw. die Bauenden nach wie vor und überall der Boden durch Asphalt und Beton versiegelt (vgl. etwa Europaallee, Lagerstrasse, Zollstrasse, um den Schiffbau/Turbinenplatz etc. und auch bei allen Leitungsarbeiten). Die zunehmende Hitze in der Stadt kann unbestrittenermassen nur durch konsequente und zwingende Begrünung gemildert werden – vgl. dazu die Strategien der Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Begrünung der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche ist im Art. 11 der Bauordnung für alle Parzellen in Wohn-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen, unabhängig von der Gebäudetypologie, hinreichend geregelt. In den Hochhausrichtlinien sind weitere qualitative Vorgaben betreffend Freiraum und Stadtklima für Hochhäuser verankert.</p> <p>Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung die Grundlage geschaffen wird, zusätzliche freiraumbezogene Massnahmen gebiets- oder zonenweise in der kommunalen Bau- und Zonenordnung zu verankern. Mit einer zukünftigen Revision der Bau- und Zonenordnung soll die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen werden, um die Ziele einer qualitätsvollen baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Frei- und Grünraum und an ein gutes Lokalklima zu erfüllen. Diese zukünftigen Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung gelten auch für Hochhäuser.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Hochhäuser müssen zwingend autofrei (bzw. mindestens autoarm) erstellt und betrieben werden.
Begründung	Durch den Bau vieler neuen Hochhäusern wird die Bevölkerung in der Stadt Zürich stark zunehmen. Geplant ist bekanntlich eine Zunahme von 100'000 Einwohner:innen. Ein grosser Teil dieser Personen wird in neuen Hochhäusern wohnen. Da der Strassenraum nicht zunimmt und zudem die Klimaziele einzuhalten sind, ist zwingend zu verhindern, dass neuer Autoverkehr entsteht (unabhängig davon, ob es sich um Elektroautos handelt). Deshalb müssen Hochhäuser zwingend autofrei, jedenfalls autoarm konzipiert werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Stossrichtung des Antrags entspricht den Zielen der Stadt Zürich. Das Thema ist in der Teilrevision der BZO und den Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten bereits hinreichend enthalten. Die Zahl der Autoabstellplätze wird für Hochhäuser bis 40 m begrenzt und muss für Hochhäuser ab 40 m reduziert werden.</p> <p>Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass nur mit der Festlegung der Hochhausgebiete kein zusätzlicher Verkehr entsteht. Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) darf die Ausnützung bei einem Hochhaus nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein. Daher entsteht bei einem Hochhaus kein erhöhter Parkplatzbedarf als bei einer gewöhnlichen Überbauung.</p> <p>Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Reduktion der Pflichtparkplätze gestützt auf ein Mobilitätskonzept nicht von der Gebäudetypologie abhängig ist, sondern primär von der Erschliessungsqualität eines Standorts mit dem öffentlichen Verkehr. Diese ist insbesondere in den Hochhausgebieten II (bis 60 m) und III (bis 80 m) sehr gut.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Hochhäuser müssen zwingend in Holzbauweise (bzw. jedenfalls in Holz-Hybrid-Bauweise) erstellt werden.
Begründung	<p>Durch die massive Erweiterung der geplanten Hochhausgebiete I bis III bzw. IIa und IIIa entsteht ein starker Druck auf die bestehenden Bauten. Hochhäuser müssen neu gebaut werden, zahllose bestehende Häuser werden abgebrochen. Dadurch wird viel Graue Energie vernichtet bzw. aufgewendet und beim klassischen Neubau von Hochhäusern mit Backstein, Beton/Zement und Stahl wird extrem viel Energie aufgewendet bzw. CO₂ freigesetzt. Die Stadt Zürich muss bis 2040 klimaneutral werden. Das ist mit der bisherigen Bauweise nicht zu erreichen, schon gar nicht mit Hochhäusern, die bezüglich Bau/Erstellung und Unterhalt «Energiefresser» sind. Hochhäuser in Holzbauweise sind diesbezüglich viel ressourcenschonender bzw. klimafreundlicher im Bau und im Übrigen auch problemlos möglich (vgl. etwa HoHo in Wien oder «The Ascent» in Milwaukee mit 87 Metern Höhe).</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für die geforderte Festlegung in den Sonderbauvorschriften gibt es keine Rechtsgrundlage. Zudem ist eine Vorschrift der Konstruktions- und Materialart weder zweck- noch verhältnismässig. Die Wahl der Konstruktion und der Materialien soll den Planenden freigestellt sein. Die Nachhaltigkeit eines Gebäudes ist projektspezifisch zu lösen und hängt von verschiedenen Faktoren ab. Mit den Vorgaben in den Richtlinien und den Sonderbauvorschriften müssen Hochhäuser bereits strengere ökologische Vorgaben erfüllen als gewöhnliche Bauten.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{quater} Publikumsorientierte Nutzung
Antrag	Die Bestimmungen sind zu ergänzen: Bei Hochhäusern sind in den Erdgeschossen Nutzungen vorzusehen, die der Quartiersversorgung dienen und publikumsorientiert sind. Sie sollen mindestens teilweise ohne Konsumationszwang möglich sein.
Begründung	Publikumsorientierte Nutzung: Die in den Erdgeschossen geforderten Publikumsnutzungen sind in einer Zeit, in der die Innenstädte und der Detailhandel unter Druck sind, anachronistisch. Ob rein über die geforderte Raumhöhe von 4.5 m die gewünschte Nutzungsflexibilität erreicht werden kann, bezweifeln wir. Ob eine Nutzung im Erdgeschoss publikumsorientiert sein soll, hängt nicht von der Höhe des Hochhauses ab, sondern vom Standort in der Stadt. Publikumsorientierte Nutzungen auf dem Dach oder einem obersten Geschoss tragen in keiner Weise zur Belebung des Quartiers und des öffentlichen Raums bei.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Die Sicherung einer ausreichenden Quartiersversorgung wird mit der Festlegung von Quartierzentren im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen sowie dem Art. 6a der Bau- und Zonenordnung zu Erdgeschossnutzungen geregelt. Die spezifische Vorschrift für Hochhäuser zu publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss leistet ergänzend dazu einen Beitrag. Eine darüberhinausgehende Vorschrift für Hochhäuser ist weder zweck- noch verhältnismässig. Die Vorschrift betreffend öffentliche Nutzungen auf dem Dach oder in einem der obersten Geschosse wird angepasst. Sie gilt für Hochhäuser zwischen 60 m und 80 m nur innerhalb von Quartierzentren gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen. Ziel dieser Vorschrift ist es, einen Mehrwert für das Quartier und die Bevölkerung zu schaffen. Die Vorschrift, dass alternativ zu einer publikumsorientierten Nutzung in einem der obersten Geschosse öffentlich zugängliche Bereiche auf dem Dach angeboten werden können, wird aufgrund fehlender Rechtmässigkeit gestrichen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	<p>In der BZO Bestimmungen Art. 81 sind Bestimmungen aufzunehmen, welche minimale Anforderungen quantitativ sichern. So z.B. Überbauungsziffer von max. 30%, Grünflächenziffer 50%, Einschränkung der Unterbauung. Dabei sind die Kennwerte aus den Richtplänen 5 m² pro Arbeitsplatz und 8 m² pro Bewohner*in zu berücksichtigen. Ein Gemeinschaftsraum von mindestens 30 m² pro 10 Wohnungen etc. Zudem sind Anforderungen wie Sickerfähigkeit und Biodiversität für Eigentümerschaften verbindlich festzulegen.</p>
Begründung	<p>Frei-, Grünraumsicherung: Es wird suggeriert, dass das Hochhaus zu mehr Freiraum auf der Parzelle führt. Ohne entsprechende Vorschriften und quantitativen Anforderungen an Frei- und Grünräume ist dies mit den sehr hohen Ausnutzungsmöglichkeiten gemäss BZO nicht einlösbar. Dies zeigen auch die Referenzbeispiele in den Richtlinien auf. Um die Freiraumversorgung auch in den unterversorgten Gebieten zu gewährleisten, ist es nötig, dass auf den Grundstücken mit Hochhäusern ausreichend und attraktive Grün- und Freiräume zur Verfügung stehen. Sie sollen zur Hitzeminderung und zum Richtplanziel von 15 % ökologisch wertvoller Fläche beitragen.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung wird die Grundlage geschaffen, freiraumbezogene Massnahmen gebiets- oder zonenweise in der kommunalen Bau- und Zonenordnung zu verankern. Mit einer zukünftigen Revision der Bau- und Zonenordnung soll die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen werden, um die Ziele einer qualitätsvollen baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Frei- und Grünraum und an ein gutes Lokalklima zu erfüllen. Diese zukünftigen Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung gelten auch für Hochhäuser. Eine vorweggenommene Festsetzung von quantitativen Vorschriften nur für Hochhäuser ist daher nicht zweckmässig.</p> <p>Betreffend Kennwerte für die Freiraumversorgung gemäss Richtplan wird darauf hingewiesen, dass sich diese ausschliesslich auf die öffentlichen Freiräume beziehen.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{quater} Publikumsorientierte Nutzung
Antrag	streichen: «ab einer Gesamthöhe von mehr als 60 m» Hochhäuser haben folgende der Quartiersversorgung dienende und/oder publikumsorientierte Nutzungen zu gewährleisten: a. im Erdgeschoss sind mindestens 50 Prozent der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen mit publikumsorientierten Nutzungen zu belegen; b. zudem sind öffentlich zugängliche Bereiche auf dem Dach oder eine publikumsorientierte Nutzung in einem der obersten Geschosse anzubieten.
Begründung	Die Notwendigkeit publikumsorientierter Nutzungen hängt nicht von der Höhe des Hochhauses ab, sondern vom Standort. Entscheidend sind der Quartiersversorgung dienende Nutzungen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Publikumsorientierte Nutzungen werden nur für Hochhäuser ab 60 m gefordert, da Hochhäuser dieser Grössenordnung gemäss Ergänzungsplan nur an sehr zentralen und sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen zulässig sind. Eine Ausdehnung der Vorschrift auf alle Hochhausgebiete und Hochhaushöhen wäre weder zweck- noch verhältnismässig, da publikumsorientierte Nutzungen an dafür ungeeigneten Lagen gefordert würden.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{sexies} Öffentlich zugänglicher Raum
Antrag	Bei allen Hochhäusern sind die strassen- und platzzugewandten Freiflächen mindestens zur Hälfte öffentlich zugänglich und zusammenhängend zu gestalten. streichen: «mit einer Gesamthöhe von mehr als 40 m» neu: «allen»
Begründung	Öffentlich zugängliche Freiflächen sind in allen Gebieten wichtig und deshalb bei allen Hochhäusern sicherzustellen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hochhäuser über 40 m sind gemäss Ergänzungsplan Hochhäuser mehrheitlich in dichten, Nutzungsdurchmischten Stadtquartieren möglich. Bei Hochhäusern über 40 m sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss strassenseitig ausgeschlossen; bei Hochhäusern ab 60 m sind publikumsorientierte Nutzungen vorgeschrieben. Der Bezug der Erdgeschosse zum Aussenraum sowie der Übergang des Aussenraums zum öffentlichen Raum ist in diesen Gebieten daher besonders wichtig. Hochhäuser bis 40 m sind dagegen auch in weniger dichten, durchgrünten und mehrheitlich dem Wohnen dienenden Quartieren möglich. Der unmittelbare Bezug zu belebten öffentlichen Räumen ist in diesen Gebieten nicht überall gegeben und auch nicht erwünscht. In diesen Gebieten kann es eine deutlichere Differenzierung zwischen den privaten, den gemeinschaftlichen und den öffentlichen Räumen geben. Die Beschränkung der Vorschrift auf Hochhäuser ab 40 m ist daher zweck- und verhältnismässig.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{decies} Autoabstellplätze
Antrag	Die in der Parkplatzverordnung (AS 741.500) vorgeschriebene Mindestanzahl von Autoabstellplätzen muss bei allen Hochhäusern um mindestens 30 Prozent unterschritten werden. Streichen: «, falls das Hochhaus eine Gesamthöhe von mehr als 40 m hat.» Neu: «bei allen Hochhäusern»
Begründung	Damit qualitätsvolle Grün- und Freiräume entstehen können, dürfen diese nicht durch Tiefgaragen unterbaut sein.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Hochhausgebiete bis 60 m und bis 80 m liegen grösstenteils an sehr zentralen Lagen, weshalb bei Hochhäusern in diesen Gebieten eine Unterschreitung von mindestens 30% der Mindestanzahl an Autoabstellplätzen gemäss Parkplatzverordnung (PPV) gelten soll. Die Hochhausgebiete bis 40 m befinden sich demgegenüber an weniger zentralen Lagen. Die Forderung nach einer Unterschreitung der gemäss PPV geforderten Mindestanzahl im selben Ausmass ist daher nicht verhältnismässig. Mit der Begrenzung auf die Mindestanzahl gemäss PPV kann auch in diesen Gebieten bereits eine Reduktion der Autoabstellplätze erreicht werden.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{undecies} Konkurrenzverfahren
Antrag	Für die Erstellung von Hochhäusern muss die Bauherrschaft ein Konkurrenzverfahren durchführen. Beim Konkurrenzverfahren sind mindestens vier Projekte zu beurteilen. Die Quartierbevölkerung ist in der Jury angemessen vertreten. Als Referenz und Bezugsrahmen soll eine Überbauung ohne Hochhaus dienen. streichen: «ab einer Gesamthöhe von mehr als 60 m»
Begründung	Bereits Hochhäuser bis 40 Meter können einen markanten Eingriff in ein Quartier bedeuten. Ein Konkurrenzverfahren mit einer gewissen Anzahl Projekte gewährleistet eine Auswahl an Lösungen für die verschiedenen Problemstellungen. Ein Vergleich zu einer Überbauung ohne Hochhäuser dient zur Abschätzung, wieviel besser ein Hochhaus in Bezug auf Netto-Null, preiswerte Wohnungen, Sozialraum, Freiraumentwicklung und Hitzeminderung etc. abschneidet.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Der Antrag entspricht den Zielen der Stadt Zürich. Das Thema ist in den Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten bereits hinreichend enthalten. Die Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens bereits für Hochhäuser ab 25 m wird jedoch als nicht verhältnismässig beurteilt. Die Herausforderung der städtebaulichen Einordnung sowie der Umsetzung der an Hochhäuser gestellten Anforderungen ist bei Hochhäusern ab 60 m deutlich grösser, da diese einen stärkeren Einfluss auf das Umfeld haben. Zudem ist auch bei Hochhäusern bis 60 m eine ausreichende Qualitätssicherung durch das Baukollegium gewährleistet.</p> <p>Je nach Lage und stadträumlichem Kontext können unterschiedliche Kriterien zum Entscheid für eine Hochhaus führen. Mit den Sonderbauvorschriften sowie den Richtlinien für Hochhäuser wird sichergestellt, dass auch sozialräumliche und ökologische Anforderungen hinreichend berücksichtigt werden. Diese Vorgaben sind strenger als die Vorgaben gemäss Bauordnung für Bauen unterhalb der Hochhausgrenze.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	<p>In der BZO Bestimmungen Art. 81 sind Bestimmungen aufzunehmen, welche minimale Anforderungen quantitativ sichern. So z.B. Überbauungsziffer von max. 30%, Grünflächenziffer 50%, Einschränkung der Unterbauung. Dabei sind die Kennwerte aus den Richtplänen 5 m² pro Arbeitsplatz und 8 m² pro Bewohner*in zu berücksichtigen. Ein Gemeinschaftsraum von mindestens 30 m² pro 10 Wohnungen etc. Zudem sind Anforderungen wie Sickerfähigkeit und Biodiversität für Eigentümerschaften verbindlich festzulegen.</p>
Begründung	<p>Frei-, Grünraumsicherung: Es wird suggeriert, dass das Hochhaus zu mehr Freiraum auf der Parzelle führt. Ohne entsprechende Vorschriften und quantitativen Anforderungen an Frei- und Grünräume ist dies mit den sehr hohen Ausnutzungsmöglichkeiten gemäss BZO nicht einlösbar. Dies zeigen auch die Referenzbeispiele in den Richtlinien auf. Um die Freiraumversorgung auch in den unterversorgten Gebieten zu gewährleisten, ist es nötig, dass auf den Grundstücken mit Hochhäusern ausreichend und attraktive Grün- und Freiräume zur Verfügung stehen. Sie sollen zur Hitzeminderung und zum Richtplanziel von 15 % ökologisch wertvoller Fläche beitragen.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung wird die Grundlage geschaffen, freiraumbezogene Massnahmen gebiets- oder zonenweise in der kommunalen Bau- und Zonenordnung zu verankern. Mit einer zukünftigen Revision der Bau- und Zonenordnung soll die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen werden, um die Ziele einer qualitätsvollen baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Frei- und Grünraum und an ein gutes Lokalklima zu erfüllen. Diese zukünftigen Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung gelten auch für Hochhäuser. Eine vorweggenommene Festsetzung von quantitativen Vorschriften nur für Hochhäuser ist daher nicht zweckmässig.</p> <p>Betreffend Kennwerte für die Freiraumversorgung gemäss Richtplan wird darauf hingewiesen, dass sich diese ausschliesslich auf die öffentlichen Freiräume beziehen.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{quinquies} Gemeinschaftsräume
Antrag	Art. 81c ^{quinquies} und der entsprechende Passus in den Richtlinien sei zu streichen.
Begründung	<p>6 Gemäss dem neuen Art. 81 c^{quinquies} BZO sollen neu in jedem Hochhaus Gemeinschaftsräume in den Obergeschossen erstellt werden (vgl. Richtlinien, S. 23 und 32). 7 Diese starre Regelung berücksichtigt nach unserem Dafürhalten den konkreten tatsächlichen Bedarf zu wenig. In der Realität zeigt sich, dass Gemeinschaftsräume keinesfalls in jedem Fall auf eine entsprechende Nachfrage treffen. Dies gilt insbesondere - aber nicht nur - bei Wohnhäusern, die in Stockwerkeigentum unterteilt werden. Trotzdem in jedem Fall per Gesetz die Erstellung derartiger Räume zu verlangen ist deshalb nicht zielführend, auch mit Blick auf das Ziel der Verdichtung. Unter Gleichbehandlungsaspekten gibt es auch keinen sachlichen Grund, dies spezifisch bei Hochhäusern, nicht aber bei Gebäuden mit gleicher Ausnützung einzufordern.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>In einem Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» hat die Stadt Zürich die relevanten Aspekte für die Erstellung eines sozial nachhaltigen Wohnhochhauses zusammengefasst. Ein wichtiger Aspekt ist die Bildung von Nachbarschaften über ein ausreichendes Angebot an Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss und/oder in den Obergeschossen. Das Merkblatt sowie die Festlegung in den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser basiert auf verschiedenen Studien zum Thema: Studie «sozial nachhaltiges Hochhaus», Barbara Emmenegger, 2022; «Soziale Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus», HSLU Hochschule Luzern, 2022. Aktuell geplante Wohnhochhäuser (z.B. Kochareal) setzen das Konzept der vertikalen Nachbarschaften um, in dem jeweils mehrere Geschosse über gemeinschaftliche Flächen miteinander verbunden werden. Durch den Verzicht auf die Festlegung eines Mindestmasses oder eines Mindestanteils für Gemeinschaftsräume wird eine ausreichend grosse Flexibilität für die Grundeigentümer gewährleistet. Die Vorschrift ist daher zweck- und verhältnismässig.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{quater} Publikumsorientierte Nutzung
Antrag	Art. 81c ^{quater} BZO (neu) sei dahingehend abzuändern, als auf das Erfordernis öffentlich zugänglicher Bereiche auf dem Dach oder einer publikumsorientierten Nutzung in einem der obersten Geschosse verzichtet wird.
Begründung	<p>9 Auch bezüglich der Anforderung, die oberen Etagen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, ist ein Bedarf keinesfalls per se ausgewiesen. Auch hier zeigt die Erfahrung, dass die entsprechende Nachfrage oft überschätzt wird - es besteht kein generelles Interesse, diese Flächen einer privaten Liegenschaft zu nutzen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass sich der Bedarf an «Aussichtsrestaurants» etc. in der Stadt in engen Grenzen hält. Eine publikumsorientierte Nutzung ist in den wenigsten Fällen gegeben, geschweige denn kann diese wirtschaftlich betrieben werden. Aufgrund des mangelnden Bedarfs und des auch anderweitig ermöglichten Zugangs der Öffentlichkeit (Art. 81cs^{ies} BZO neu), erweist sich eine gesetzliche Pflicht weder als notwendiges noch als geeignetes Mittel. Sollte ein Bedarf in Einzelfällen gleichwohl bestehen, hat der Investor auch ohne gesetzliche Pflicht ein Interesse, solche Flächen zu verwirklichen. 10 Zu berücksichtigen ist ausserdem der enorme Aufwand, den die in Art. 81ca^{uater} BZO (neu) statuierte Pflicht mit sich bringen würde. Aus Sicherheitsgründen wäre ein separater Lift (Vertikalerschliessung) nötig, um der Öffentlichkeit Zugang zum Dach zu gewähren. Zudem ist die soziale Kontrolle einer öffentlichen Fläche auf dem Dach nicht gegeben. Damit einhergehend stellte sich auch das Problem von Hinterlassenschaften wie Abfall und Verunreinigungen etc. Auch Sicherheitsüberlegungen sprechen eindeutig gegen eine generelle Zugänglichmachung des Daches.</p>
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vorschrift betreffend publikumsorientierte Nutzungen in einem der obersten Geschosse wird angepasst. Sie gilt für Hochhäuser zwischen 60 m und 80 m nur innerhalb von Quartierzentren gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen. Ziel der Vorschrift ist es, einen Mehrwert für das Quartier und die Bevölkerung zu schaffen.



Die angepasste Vorschrift ist zweckmässig und auch verhältnismässig, da mit Hochhäusern ab 60 m eine hohe bis sehr hohe Dichte realisiert werden kann.

Die Vorschrift, dass alternativ zu einer publikumsorientierten Nutzung in einem der obersten Geschosse öffentlich zugängliche Bereiche auf dem Dach angeboten werden können, wird aufgrund fehlender Rechtmässigkeit gestrichen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Unter den Qualitätsanforderungen in den Sonderbauvorschriften soll zusätzlich ein Anteil von einem Drittel preisgünstiger Wohnungen gefordert werden.
Begründung	<p>In der Stadt Zürich sind bezahlbare Wohnungen Mangelware. Es braucht darum mehr preisgünstige Wohnungen, die nach dem Prinzip der Kostenmiete erstellt und vermietet werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn bei sämtlichen planungsrechtlichen Instrumenten ein Anteil an preisgünstigen Wohnungen eingefordert wird. Es ist darum angezeigt, dass auch beim Bau von Hochhäusern mindestens ein Drittel der Wohnungen preisgünstig erstellt werden. Es soll Art. 49b PBG sowie die Verordnung PWV des Kantons Zürich zur Anwendung gelangen. Ebenso sei die Belegung und der Erstwohnsitz gleich in der BZO zu regeln. Die Teilrevision sieht die Einführung von Sonderbauvorschriften für den Bau von Hochhäusern vor. Die Erstellung von Hochhäusern ist grundsätzlich freiwillig. Die Grundeigentümerschaft hat jederzeit die Möglichkeit, nach Grundordnung zu bauen. Der Entscheid einer Bauherrschaft für ein Hochhaus soll künftig noch enger als bisher an die Verantwortlichkeit gekoppelt sein, dass solche Vorhaben (über einen ortsbaulichen Gewinn und eine architektonisch besonders gute Gestaltung hinaus) auch einen Beitrag zu einer sozialverträglichen Stadt für Alle leistet.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für die geforderte Festlegung in den Sonderbauvorschriften gibt es keine Rechtsgrundlage.</p> <p>Die Festlegung eines Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum erfolgt unabhängig von einer bestimmten Gebäudetypologie und ist ausschliesslich an erhöhte Ausnutzungsmöglichkeiten geknüpft. Gemäss § 49b PBG kann bei erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten durch Zonenänderung, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum eingefordert werden. Mit den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser werden keine erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten geschaffen.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Die Anforderungen gemäss Art. 81 c ^{ter-quinquies} (Erdgeschossnutzung, Publikumsorientierte Nutzung, Gemeinschaftsräume) sollen gesenkt werden, wenn dafür der Anteil preisgünstiger Wohnungen mehr als die Hälfte umfasst.
Begründung	<p>Eine publikumsorientierte Nutzung und insbesondere die Vorschriften zur Erdgeschossnutzung tragen zur gesellschaftlichen Akzeptanz von Hochhäusern bei und stiften einen gesamtgesellschaftlichen Nutzen. Sie verteuern aber auch den Bau und folglich die Mieten. Für Wohnbauträger, die eine erhöhte Anzahl preisgünstiger Wohnungen anbieten wollen, sollen darum die Anforderungen zu Gunsten tieferer Erstellungskosten und einer besseren Ertragssituation reduziert werden können. So sollte auf eine publikumsorientierte Dach- oder teilweise Erdgeschossnutzungen verzichtet werden können. Dachnutzungen zum Beispiel sind kostspielig, weil die Erschliessung einer öffentlichen Dachnutzung aus Gründen der Sicherheit von der Wohnerschliessung, den Vorzonen und Treppenhäusern getrennt erfolgen muss. Die Hochhausrichtlinien postulieren den Grundsatz «je höher das Gebäude, desto mehr muss es leisten». Dieser Grundsatz soll nicht nur hinsichtlich architektonischer und sozialräumlicher Kriterien, sondern auch für wohnungspolitische und soziale Anliegen gelten. Die Leistung eines Hochhauses kann demgemäss auch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sein.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Für den in der Begründung aufgeführten Zusammenhang zwischen den Baukosten und dem Angebot von publikumsorientierten Nutzungen gibt es keine belastbaren Erkenntnisse und Grundlagen. Eine Verknüpfung der Vorschrift für Erdgeschossnutzungen und preisgünstigem Wohnraum ist daher weder notwendig noch zweckmässig. Die Vorschriften für die Erdgeschossnutzungen sind bei jedem Hochhaus umzusetzen - unabhängig von der Art der übrigen Gebäudenutzung.</p> <p>Die Vorschrift betreffend publikumsorientierte Nutzungen in einem der obersten Geschosse wird angepasst. Sie gilt für Hochhäuser zwischen 60 m und 80 m nur innerhalb von Quartierzentren gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen. Ziel dieser Vorschrift ist es, einen Mehrwert für das Quartier und die Bevölkerung zu schaffen.</p>



Die angepasste Vorschrift ist zweckmässig und auch verhältnismässig, da mit Hochhäusern ab 60 m eine hohe bis sehr hohe Dichte realisiert werden kann. Die Vorschrift, dass alternativ zu einer publikumsorientierten Nutzung in einem der obersten Geschosse öffentlich zugängliche Bereiche auf dem Dach angeboten werden können, wird aufgrund fehlender Rechtmässigkeit gestrichen.



Einwendungs-Nr.

2358

Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{octies} Eigenstromerzeugung
Antrag	Die Anforderungen für die Eigenstromproduktion sind dahingehend zu überprüfen, dass die Anforderungen auch erfüllt werden können. Solange der Markt nicht in der Lage ist Module bereitzustellen, welche die Brandschutzanforderungen erfüllen
Begründung	Die Erhöhung des Anteils Eigenstromerzeugung und die damit verbundene Idee, auch die Fassade in die Betrachtung miteinzubeziehen, begrünnen wir sehr. So hat ein Mitglied von Wohnbaugenossenschaften Zürich bereits 2012 in Zürich Leimbach zwei Hochhäuser saniert und mit einer Fassaden-PV ausgerüstet. Leider zeigt sich bei aktuellen Produkten, dass die verschärften Anforderungen an PV-Fassaden der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich GVZ mit den derzeit auf dem Markt verfügbaren Paneelen nicht mehr eingehalten werden können. Es ist darum eine entsprechende Übergangsbestimmung in die Vorschriften aufzunehmen.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vorschrift wird aufgrund fehlender Rechtmässigkeit aufgehoben.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{duodecies} ISOS
Antrag	Auf eine ausdrückliche Anforderung einer ISOS-Interessenabwägung ist zu verzichten, weil Hochhäuser u.a. gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG, § 284) ortsbaulich einen Gewinn bringen sollen und architektonisch besonders sorgfältig zu planen sind.
Begründung	ISOS stellt nur eines von vielen Interessen dar und ist im Interessensabwägungsprozess mit den weiteren Interessen grundsätzlich gleichzustellen. Eine Sonderbehandlung von Beginn an ist nicht zielführend im Sinne einer bestmöglichen Projektierung.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vorschrift wird aufgrund fehlender Rechtmässigkeit gestrichen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{quater} Publikumsorientierte Nutzung
Antrag	Die Bestimmung, dass in jedem Objekt auf der obersten Etage öffentlich zugänglich sein muss, ist unverhältnismässig und unzweckmässig.
Begründung	Ein öffentlich zugängliches oberes Geschoss pro Quartier ist ausreichend und trägt dem Bedürfnis der Bevölkerung ausreichend Rechnung. In Anbetracht der ausserordentlichen Wohnungsknappheit in der Stadt Zürich muss der Fokus insbesondere auf das Schaffen von Wohnraum gelegt werden und nicht in das Schaffen von öffentlich zugänglichen Räumen. Die Bestimmung, dass in jedem Objekt auf der obersten Etage öffentlich zugänglich sein muss, ist unverhältnismässig und unzweckmässig.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Vorschrift wird angepasst. Sie gilt für Hochhäuser zwischen 60 m und 80 m nur innerhalb von Quartierzentren gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen. Ziel dieser Vorschrift ist es, einen Mehrwert für das Quartier und die Bevölkerung zu schaffen.</p> <p>Die angepasste Vorschrift ist zweckmässig und auch verhältnismässig, da mit Hochhäusern ab 60 m eine hohe bis sehr hohe Dichte realisiert werden kann.</p> <p>Die Vorschrift, dass alternativ zu einer publikumsorientierten Nutzung in einem der obersten Geschosse öffentlich zugängliche Bereiche auf dem Dach angeboten werden können, wird aufgrund fehlender Rechtmässigkeit gestrichen.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{decies} Autoabstellplätze
Antrag	Verzicht auf redundante, unnötige Bestimmungen: Strengere Parkplatzbestimmungen für Hochhäuser sind nicht sinnvoll, sie sind systematisch falsch.
Begründung	Hochhäuser werden insbesondere an zentralen und bereits dichten Standorten gebaut, wo bereits strenge Parkplatzbestimmungen gelten. Sachlich betrachtet bedeutet eine solche Bestimmung eine nicht notwendige Verschärfung und Redundanz.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Mit den neuen Vorschriften für Hochhäuser werden betreffend Autoabstellplätze zwei Ziele verfolgt. Zum einen soll ein Beitrag zur Reduktion des Autoverkehrs in der Stadt, insbesondere an zentralen Lagen mit einer guten ÖV-Erschliessung, geleistet werden. Zum anderen soll die Unterbauung reduziert werden und damit ein Beitrag zur Ressourceneffizienz und zur klimaökologisch hochwertigen Grüngestaltung geleistet werden.</p> <p>Hochhäuser haben durch die aufwendigere Bauweise einen hohen Energieverbrauch. Eine Reduktion der Unterbauung wirkt sich positiv auf die graue Energie resp. die indirekten Treibhausgase für die Erstellung aus. Aus diesen Gründen ist die nach Höhe gestaffelte Begrenzung resp. Reduktion der Autoabstellplätze zweck- und verhältnismässig.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{quinquies} Gemeinschaftsräume
Antrag	Art. 81c ^{quinquies} und der entsprechende Passus in den Richtlinien sei zu streichen.
Begründung	<p>6 Gemäss dem neuen Art. 81^{quinquies} BZO sollen neu in jedem Hochhaus Gemeinschaftsräume in den Obergeschossen erstellt werden (vgl. Richtlinien, S. 23 und 32). 7 Diese starre Regelung berücksichtigt nach unserem Dafürhalten den konkreten tatsächlichen Bedarf zu wenig. In der Realität zeigt sich, dass Gemeinschaftsräume keinesfalls in jedem Fall auf eine entsprechende Nachfrage treffen. Dies gilt insbesondere - aber nicht nur - bei Wohnhäusern, die in Stockwerkeigentum unterteilt werden. Trotzdem in jedem Fall per Gesetz die Erstellung derartiger Räume zu verlangen ist deshalb nicht zielführend, auch mit Blick auf das Ziel der Verdichtung. Unter Gleichbehandlungsaspekten gibt es auch keinen sachlichen Grund, dies spezifisch bei Hochhäusern, nicht aber bei Gebäuden mit gleicher Ausnützung einzufordern.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>In einem Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» hat die Stadt Zürich die relevanten Aspekte für die Erstellung eines sozial nachhaltigen Wohnhochhauses zusammengefasst. Ein wichtiger Aspekt ist die Bildung von Nachbarschaften über ein ausreichendes Angebot an Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss und/oder in den Obergeschossen. Das Merkblatt sowie die Festlegung in den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser basiert auf verschiedenen Studien zum Thema: Studie «sozial nachhaltiges Hochhaus», Barbara Emmenegger, 2022; «Soziale Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus», HSLU Hochschule Luzern, 2022. Aktuell geplante Wohnhochhäuser (z.B. Kochareal) setzen das Konzept der vertikalen Nachbarschaften um, in dem jeweils mehrere Geschosse über gemeinschaftliche Flächen miteinander verbunden werden. Durch den Verzicht auf die Festlegung eines Mindestmasses oder eines Mindestanteils für Gemeinschaftsräume wird eine ausreichend grosse Flexibilität für die Planenden gewährleistet. Die Vorschrift ist daher zweck- und verhältnismässig.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{quater} Publikumsorientierte Nutzung
Antrag	Art. 81c ^{quater} BZO (neu) sei dahingehend abzuändern, als auf das Erfordernis öffentlich zugänglicher Bereiche auf dem Dach oder einer publikumsorientierten Nutzung in einem der obersten Geschosse verzichtet wird.
Begründung	<p>9 Auch bezüglich der Anforderung, die oberen Etagen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, ist ein Bedarf keinesfalls per se ausgewiesen. Auch hier zeigt die Erfahrung, dass die entsprechende Nachfrage oft überschätzt wird - es besteht kein generelles Interesse, diese Flächen einer privaten Liegenschaft zu nutzen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass sich der Bedarf an «Aussichtsrestaurants» etc. in der Stadt in engen Grenzen hält. Eine publikumsorientierte Nutzung ist in den wenigsten Fällen gegeben, geschweige denn kann diese wirtschaftlich betrieben werden. Aufgrund des mangelnden Bedarfs und des auch anderweitig ermöglichten Zugangs der Öffentlichkeit (Art. 81 c sexies BZO neu), erweist sich eine gesetzliche Pflicht weder als notwendiges noch als geeignetes Mittel. Sollte ein Bedarf in Einzelfällen gleichwohl bestehen, hat der Investor auch ohne gesetzliche Pflicht ein Interesse, solche Flächen zu verwirklichen. 10 Zu berücksichtigen ist ausserdem der enorme Aufwand, den die in Art. 81c^{water} BZO (neu) statuierte Pflicht mit sich bringen würde. Aus Sicherheitsgründen wäre ein separater Lift (Vertikalerschliessung) nötig, um der Öffentlichkeit Zugang zum Dach zu gewähren. Zudem ist die soziale Kontrolle einer öffentlichen Fläche auf dem Dach nicht gegeben. Damit einhergehend stellte sich auch das Problem von Hinterlassenschaften wie Abfall und Verunreinigungen etc. Auch Sicherheitsüberlegungen sprechen eindeutig gegen eine generelle Zugänglichmachung des Daches.</p>
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vorschrift betreffend publikumsorientierte Nutzungen in einem der obersten Geschosse wird angepasst. Sie gilt für Hochhäuser zwischen 60 m und 80 m nur innerhalb von Quartierzentren gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen.



Ziel dieser Vorschrift ist es, einen Mehrwert für das Quartier und die Bevölkerung zu schaffen.

Die angepasste Vorschrift ist zweckmässig und auch verhältnismässig, da mit Hochhäusern ab 60 m eine hohe bis sehr hohe Dichte realisiert werden kann.

Die Vorschrift, dass alternativ zu einer publikumsorientierten Nutzung in einem der obersten Geschosse öffentlich zugängliche Bereiche auf dem Dach angeboten werden können, wird aufgrund fehlender Rechtmässigkeit gestrichen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Artikel 9 Bauordnung
Antrag	Änderung: Art. 9 [revidiert] Hochhäuser - Hochhäuser gehören nicht zur Stadt Zürich und sind deshalb im ganzen Stadtgebiet nicht zulässig. Somit sind auch die Art. 81cbis ff der BZO hinfällig.
Begründung	<p>In den Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten Seite 29 unter RECHTLICHE GRUNDLAGEN steht geschrieben „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“. Es existiert eine Aussage des Amts für Städtebaus, dass auch Hochhauszonen keine Gewähr dafür bieten, tatsächlich ein Hochhaus bauen zu dürfen. Nun fehlt aber in den vorgeschlagenen revidierten Art. 9 und 81cbis ff der Bau- und Zonenordnung (BZO) jeglicher Hinweis dafür oder Anhaltspunkt darauf, mit welchen Einwendungen, Mitteln oder Begründungen die Baubehörden den Bau eines Hochhauses in einer Hochhauszone verhindern könnten. Ein Investor könnte sich somit auf den Standpunkt stellen, alle Artikel der Sonderbauvorschriften Art. 81cbs ff erfüllt zu haben und dadurch eine Baubewilligung erzwingen. Ein entsprechend aussagekräftiger, verbindlicher Artikel fehlt in der BZO. Dies führt zu einer undemokratischen Relativierung der für alle geltenden Bau- und Zonenordnung. Die Belastung der punktuellen Überverdichtung bei Hochhäusern verletzt zudem die Rechtsgleichheit der Nachbarschaft. Die Ausnützungsziffer wie in der BZO klar definiert, muss in jedem Fall eingehalten werden. Bürgerinnen und Bürger, die sich für gleiches Recht für alle einsetzen, müssen aus diesen Gründen das Bauen von weiteren Hochhäusern ablehnen.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Ein Hochhaus darf nur erstellt werden, wenn die Vorgaben des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie kommunalen Vorschriften für Hochhäuser erfüllt werden.</p> <p>Die Beurteilung möglicher Standorte innerhalb der Hochhausgebiete erfolgt einzelfallweise aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen auf einer Parzelle oder der Umgebung eines potenziellen Standorts. Für jedes Hochhaus innerhalb eines Hochhausgebiets ist gemäss § 284 PBG der</p>



sogenannte ortsbauliche Gewinn nachzuweisen. Dieser kann nur bestätigt werden, wenn sich das Hochhaus städtebaulich und volumetrisch besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Darüber hinaus sind die weiteren Vorschriften für Hochhäuser gemäss der Hochhausrichtlinien und der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser zu erfüllen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Die maximale Höhe der Hochhäuser ist auf 80 m zu beschränken. Zudem beantragen wir eine Ergänzung von Art. 81c, in welcher die Abstände von 80 m Hochhäusern festgelegt werden (siehe weiter unten).
Begründung	Es ist stossend, dass die Blickbeziehungen zwischen den Hanglagen von Albisrieden und Altstetten und Wipkingen und Höngg als unbedeutend eingestuft sind. Die 3 Vulcano-Türme beim Bahnhof Altstetten sind mit ihren 80 Metern Höhe und den geringen Abständen dazwischen störend dominant. Im vorgesehenen Gebiet zwischen den Viaduktbögen im Osten bis zum Werdhölzli im Westen sind einige weitere 80 m-Hochhäuser zu erwarten. 80 m Höhe ist genug und zwischen den Hochhäusern braucht es einen grosszügigen Durchblick.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Die maximale Höhe von Hochhäusern ist gemäss Ergänzungsplan auf 80 m festgesetzt. In den dafür bezeichneten Gebieten können Hochhäuser bis zu 80 m unter Einhaltung der Vorschriften für Hochhäuser erstellt werden. Hochhäuser über 80 m können nur mit einem Gestaltungsplan oder mit Sonderbauvorschriften realisiert werden, denen sowohl der Stadt- als auch der Gemeinderat zustimmen müssen. Die Hochhausrichtlinien zeigen, in welchen Gebieten und nach welchen Kriterien Hochhäuser über 80 m aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich möglich sind. Betreffend die Abstände von Hochhäusern im Talboden wird auf das Prinzip «Aussicht & Blickbeziehungen» im Kapitel «Städtebauliche Prinzipien» in den Hochhausrichtlinien verwiesen. Der Text wird wie folgt angepasst: «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.» In der Grafik wird die Blickbeziehung zwischen Hügelzügen über den Talboden ergänzt. Der Bedeutung der Blickbeziehung zwischen den Hanglagen von Albisrieden und Altstetten und Wipkingen und Höngg wird damit Rechnung getragen.



Zusammen mit den gesetzlichen Abstandsvorschriften (z.B. Regelung des Drei-Stunden-Schattens) ist das Thema hinreichend berücksichtigt. Eine darüberhinausgehende quantitative Vorschrift zu Abständen in den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser ist daher weder notwendig noch zweckmässig.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Artikel 9 Bauordnung
Antrag	Artikel ergänzen mit: Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von mehr als 80 m sind nicht zulässig. Ausserhalb der Hochhausgebiete sind keine Hochhäuser zulässig. Auch ein Gestaltungsplan lässt keine Ausnahmen zu.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 24.2.2023
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Als Instrument der Sondernutzungsplanung erlaubt der Gestaltungsplan von der kommunalen Regelbauweise abzuweichen (§ 83 ff. PBG). Die für eine Parzelle aufgrund der Bau- und Zonenordnung vorgesehene Gebäudehöhe kann mit dem Gestaltungsplan grundsätzlich überschritten werden. Die Stadt Zürich kann die Anwendbarkeit eines kantonalrechtlich geregelten Planungsinstruments, wie der Gestaltungsplan es darstellt, rechtlich nicht einschränken. Daher kann ein potenzielles Hochhaus, welches ausserhalb der Hochhausgebiete mit einem Gestaltungsplan realisiert würde, planungsrechtlich nicht generell ausgeschlossen werden. Da der Ergänzungsplan Hochhäuser jedoch definiert, wo Hochhäuser gemäss den in den Richtlinien und dem Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision verankerten Eignungskriterien möglich sind, ist die Hürde zur Realisierung eines Hochhauses ausserhalb dieser Gebiete sehr hoch und nur mit einem Gestaltungsplan möglich, welchem der Gemeinderat zustimmen muss.</p> <p>In den Hochhausrichtlinien wird ein Gebiet nördlich der Gleise definiert, in dem die Überschreitung der Gesamthöhe von 80 m möglich ist. Dieses Gebiet ist aufgrund der zentralen Lage, der bestehenden Baustruktur sowie der hohen angestrebten Zieldichte gemäss kommunalem Richtplan Siedlung Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen für Hochhäuser über 80 m geeignet. Die Legitimation solcher Hochhäuser und die projektspezifischen Anforderungen sind besonders hoch. Hochhäuser über 80 m können daher nur mit einem Gestaltungsplan oder im Rahmen von Sonderbauvorschriften erstellt werden.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{quater} Publikumsorientierte Nutzung
Antrag	Artikel neu formulieren: Hochhäuser haben folgende publikumsorientierten Nutzungen zu gewährleisten: Im Erdgeschoss sind mindestens 50 Prozent der umlaufenden Abwicklung mit publikumsorientierten Nutzungen zu belegen, wovon 50% konsumfrei (GZ, Vereinslokal, Cevi-Treff, Kleidertausch usw.) zu organisieren sind. Diese Erdgeschoss-Flächen befinden sich entlang von Strassen, Plätzen und Garten- und Parkanlagen. Es ist ein Nutzungskonzept einzureichen, welches die vorhandenen Angebote und
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 24.2.2023
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Publikumsorientierte Nutzungen werden nur für Hochhäuser ab 60 m gefordert, da Hochhäuser dieser Grössenordnung gemäss Ergänzungsplan Hochhäuser nur an sehr zentralen und sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen zulässig sind. Eine Ausdehnung der Vorschrift auf alle Hochhausgebiete und Hochhaushöhen wäre weder zweck- noch verhältnismässig, da publikumsorientierte Nutzungen an dafür ungeeigneten Lagen gefordert würden.</p> <p>Die Forderung nach publikumsorientierten Nutzungen soll sich auf die strassen- und platzzugewandten Seiten des Gebäudes beschränken, um hier zu einer Belebung der öffentlichen Räume beizutragen. Eine Ausweitung der Vorschrift auf die garten- und parkseitigen Erdgeschosse ist nicht zweckmässig. Garten- und Parkanlagen dienen primär der Erholung und haben eine ökologische Funktion. Publikumsorientierte Nutzung leisten hierzu keinen Beitrag.</p> <p>Da Hochhäuser beispielsweise aufgrund eines Sockelgebäudes eine lange, strassenbegleitende Gebäudefront aufweisen und auch an Lagen ausserhalb der eigentlichen Quartierzentren realisiert werden, wird die Vorschrift zudem auf ein Mindestanteil von 50% der ersten Raumtiefe beschränkt. Die geforderte umfangreiche Erweiterung der Vorschrift auf 50% der umlaufenden Gebäudeabwicklung kann zur Forderung von übergrossen publikumsorientierten Nutzungen ausserhalb von Quartierzentren führen und ist daher weder zweck- noch verhältnismässig.</p>



Für eine Vorschrift zum Angebot konsumfreier publikumsorientierte Nutzungen fehlt eine entsprechende Rechtsgrundlage.

Die Sicherung einer ausreichenden Quartiersversorgung wird mit der Festlegung von Quartierzentren im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen sowie dem Art. 6a der Bau- und Zonenordnung zu Erdgeschossnutzungen geregelt. Die spezifische Vorschrift für Hochhäuser zu publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss leistet ergänzend dazu einen Beitrag. Eine darüber hinausgehende Vorschrift für Hochhäuser sowie die Forderung zur Einreichung eines quartierbezogenen Nutzungskonzepts ist weder zweck- noch verhältnismässig. Zudem fehlt eine entsprechende Rechtsgrundlage für solche Vorschriften.

Das Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» ist nicht Teil der BZO-Teilrevision. Ein Merkblatt ist eine Planungshilfe für Grundeigentümer*innen und Planende. Es kann keine gesetzlich bindende Wirkung entfalten.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{quinquies} Gemeinschaftsräume
Antrag	Artikel neu formulieren: Im Zusammenhang mit der Erstellung eines Hochhauses müssen in diesem 2% der Bruttogeschossfläche BGF als Gemeinschaftsräume im EG und in Zwischengeschoßen geschaffen werden. Mind. 50% der Dachfläche ist als Gemeinschaftsterrasse mit teilweiser Beschattung zu erstellen. Das Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» vom Amt für Städtebau, 17.11.2022 ist zwingend einzuhalten.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 24.2.2023
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Eine quantitative Vorgabe betreffend Gemeinschaftsflächen sowie deren Verortung im Gebäude ist nicht zweckmässig. Ein Hochhaus kann unterschiedliche Nutzungen umfassen, nicht nur Wohnnutzungen. Daher variiert auch die Anzahl an Personen pro Geschossfläche. Der angemessene Anteil an Gemeinschaftsflächen variiert daher von Hochhaus zu Hochhaus und muss je Projekt definiert werden. Dachflächen sind zu begrünen und werden für die Eigenstromerzeugung benötigt. Der Anteil der Dachfläche, der dafür benötigt wird, ist projektabhängig. Daher ist es nicht zweckmässig, zusätzlich eine quantitative Vorschrift für Gemeinschaftsflächen auf dem Dach festzulegen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{sexies} Öffentlich zugänglicher Raum
Antrag	Artikel neu formulieren: Bei Hochhäusern sind die Freiflächen öffentlich zugänglich, zusammenhängend, mit hoher Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Aktivitäten und Nutzergruppen, barrierefrei, begrünt, biodiversitätsfördernd und kühlend zu gestalten. Die Freiflächen dürfen maximal zu 50% unterkellert (z.B. für Tiefgaragen) sein. Die Freiflächen sind Teil eines übergeordneten Freiraumgerüsts und deren Gestaltung sind Teil des Nutzungskonzeptes. Das Merkblatt Sozial nachhaltiges Wo
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 24.2.2023
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Ziel der Vorschrift ist eine Vernetzung und ein schwellenloser Übergang des Freiraums eines Hochhauses zum angrenzenden öffentlichen Raum. Der Freiraum eines Hochhauses soll gestalterisch und in Bezug auf die Zugänglichkeit Teil des öffentlichen Raums sein.</p> <p>Eine weitergehende Qualifizierung der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche ist im Art. 11 der Bauordnung für alle Parzellen in Wohn-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen, unabhängig von der Gebäudetypologie, hinreichend geregelt. In den Hochhausrichtlinien sind weitere qualitative Vorgaben betreffend Freiraum und Stadtklima für Hochhäuser verankert.</p> <p>Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung die Grundlage geschaffen wird, freiraumbezogene Massnahmen gebiets- oder zonenweise in der kommunalen Bau- und Zonenordnung zu verankern. Mit einer zukünftigen Revision der Bau- und Zonenordnung soll die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen werden, um die Ziele einer qualitätsvollen baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Frei- und Grünraum und an ein gutes Lokalklima zu erfüllen. Diese zukünftigen Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung gelten auch für Hochhäuser. Eine vorweggenommene Festsetzung solcher Vorschriften nur für Hochhäuser ist daher nicht zweckmässig.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{septies} Graue Energie
Antrag	Artikel mit neuem Titel ergänzen (Ergänzungen in kursiver Schrift): Art. 81c ^{septies} Graue Energie und ausgeglichene CO ₂ -Bilanz Hochhäuser haben den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Eco-Standard und die SIA-Norm 2040 SIA-Effizienzpfad Energie einzuhalten. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 24.2.2023
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Der SIA-Effizienzpfad umfasst neben dem Bereich Erstellung (graue Energie) auch die Mobilität und die Betriebsenergie eines Gebäudes. Für die Regelung der Betriebsenergie ist das neue kantonale Energiegesetz massgebend. Dieses gilt auch für Hochhäuser. Betreffend Mobilität wird mit den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser im Art. 81c^{decies} eine Begrenzung bzw. eine Reduktion der Anzahl von Autoabstellplätzen gefordert.</p> <p>Die Vorschrift zur Begrenzung der grauen Energie orientiert sich am Art. 8 Abs. 8 der Bauordnung zu Arealüberbauungen. Bei Arealüberbauungen wird ebenfalls die Einhaltung der Werte des Minergie-P-Eco-Standards gefordert. Diese Regelung hat sich in der Praxis bewährt.</p> <p>Die Forderung zur Einhaltung von zwei Standards wird als nicht zweckmässig und nicht verhältnismässig beurteilt.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{octies} Eigenstromerzeugung
Antrag	Absatz streichen, weil dieser Sachverhalt ohnehin in der übergeordneten Gesetzgebung geregelt wird.
Begründung	Paragraph streichen, da neu generell geregelt.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vorschrift wird aufgrund fehlender Rechtmässigkeit aufgehoben.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{undecies} Konkurrenzverfahren
Antrag	Absatz neu formulieren: Für die Erstellung von Hochhäusern muss die Bauherrschaft ein Konkurrenzverfahren durchführen.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 24.2.2023
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Hochhäuser mit einer Gesamthöhe über 60 m überschreiten die Regelhöhe der Umgebung deutlich. Sie haben damit eine Wirkung über das Quartier hinaus und sind weiträumig sichtbar. Die Anforderungen an die Qualität – insbesondere an den architektonischen Ausdruck – sind besonders hoch. Daher soll die Qualität von Hochhäusern über 60 m mittels eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens gesichert werden.</p> <p>Hochhäuser unter 60 m haben eine Wirksamkeit auf Ebene des Quartiers und des Stadtteils. Sie fügen sich in den dafür bezeichneten Hochhausgebieten (z.B. in Altstetten oder in Zürich Nord) mehrheitlich noch gut in ihr Umfeld ein. Die Qualität solcher Hochhäuser wird hinreichend durch das Baukollegium gesichert. Eine Pflicht zum Konkurrenzverfahren auch für solche Hochhäuser wird als nicht verhältnismässig beurteilt.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Wir beantragen, den Artikel 81c (Sonderbauvorschriften) zu ergänzen mit: Art.81c zusätzlich Soziale Vielfalt (Wortlaut siehe Begründung)
Begründung	Art.81c zusätzlich Soziale Vielfalt. Ein vielfältiger Wohnungsspiegel, verschiedene Ausbaustandards, Erschliessungsflächen als Begegnungsflächen gestaltet, gemeinschaftliche Zonen für unterschiedliche Zielgruppen etc. ermöglichen ein sozial stabiles Gefüge. Mindestens ein Drittel der Wohnfläche ist preisgünstig gemäss der Kant. Wohnraumförderung zu erstellen und zu vermieten. Preisgünstige Wohnungen, die den Anteil von einem Drittel an der Wohnfläche übersteigen, werden nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet. Das Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» vom Amt für Städtebau, 17.11.2022 ist zwingend einzuhalten.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Für die geforderte Festlegung in den Sonderbauvorschriften gibt es keine Rechtsgrundlage. Die Themen der sozialen Nachhaltigkeit sind hinreichend in den Sonderbauvorschriften (z.B. Vorschrift zum Angebot an Gemeinschaftsräumen), den Hochhausrichtlinien (z.B. soziale Vielfalt) sowie dem Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» enthalten. Die Festlegung eines Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum erfolgt unabhängig von einer bestimmten Gebäudetypologie, sondern ist ausschliesslich an erhöhte Ausnützungsmöglichkeiten geknüpft. Gemäss PBG § 49b kann bei erhöhten Ausnützungsmöglichkeiten durch Zonenänderung, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum eingefordert werden. Mit den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser werden keine erhöhten Ausnützungsmöglichkeiten geschaffen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Wir beantragen, den Artikel 81c (Sonderbauvorschriften) zu ergänzen mit: Art. 81c zusätzlich Mehrwertausgleich (Ergänzungsvorschlag siehe Begründung)
Begründung	Theoretisch wird die Ausnützung mit einem Hochhaus nicht erhöht. Je nach Grundstück und Bauzone kann Dank dem Hochhaus gegenüber der Regelbauweise die Ausnützung erhöht werden. Dies ist für die Grundstückbesitzenden ein grosser Mehrwert, der abgegolten werden muss. Ein Mehrwertausgleich ist nicht zu erbringen, wenn mit einem Nachweis dargelegt wird, dass mit der Regelbauweise die gleiche Ausnützung erreicht würde.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Für die geforderte Festlegung in den Sonderbauvorschriften gibt es keine Rechtsgrundlage. Mit der Änderung der Bauordnung «Kommunaler Mehrwertausgleich», welche am 01.04.2022 in Kraft gesetzt wurde, ist der Mehrwertausgleich abschliessend geregelt. Eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) kann nur auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, erhoben werden. Mit der BZO-Teilrevision «Aktualisierung der Hochhausrichtlinien» ist keine Auf- oder Umzonierung verbunden.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Wir beantragen, den Artikel 81c (Sonderbauvorschriften) zu ergänzen mit: Art.81c zusätzlich Partizipation, Kommunikation. Festlegung, dass die lokale Bevölkerung bei einem Konkurrenzverfahren als Jury-Mitglied einzubeziehen ist.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 24.2.2023
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Für die geforderte Festlegung in den Sonderbauvorschriften gibt es keine Rechtsgrundlage. Das Thema ist in den Hochhausrichtlinien im Kapitel «Planungs- und Bewilligungsprozess» hinreichend verankert.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Wir beantragen, den Artikel 81c (Sonderbauvorschriften) zu ergänzen mit: Art.81c zusätzlich Mindestabstände. Grosszügige Durchblicke zwischen Hochhäusern und das Freihalten von Sichtachsen werden in einer Verordnung geregelt.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 24.2.2023
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Betreffend die Abstände von Hochhäusern und das Freihalten von Sichtachsen wird auf das Kapitel «Städtebauliche Prinzipien» in den Hochhausrichtlinien verwiesen. Zusammen mit den gesetzlichen Abstandsvorschriften (z.B. Regelung des Drei-Stunden-Schattens) ist das Thema hinreichend berücksichtigt. Eine darüberhinausgehende quantitative Vorschrift zu Abständen in den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser ist daher weder notwendig noch zweckmässig.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Wir beantragen, den Artikel 81c (Sonderbauvorschriften) zu ergänzen mit: Art.81c zusätzlich Geschäftshochhäuser. Das erste und zweite Obergeschoss ist mit einer lichten Höhe von mindestens 3.5m auszubilden. Zusätzlich zu den Nutzungsvorschriften für das Erdgeschoss gelten diese analog im ersten und zweiten Obergeschoss.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 24.2.2023
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Für die Belebung der Stadtebene ist das Erdgeschoss eines Gebäudes entscheidend. Daher ist die Erdgeschosshöhe von Hochhäusern so zu bemessen, dass in platz- und strassenzugewandten Bereichen Nutzungen möglich sind, die zu einer Belebung des öffentlichen Raums beitragen. Eine entsprechende Regelung für die oberen Geschosse ist weder zweck- noch verhältnismässig.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{ter} Erdgeschosse
Antrag	Abs. 2 neu formulieren: In den Erdgeschossen von Hochhäusern sind keine Wohnnutzungen zulässig.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 24.2.2023
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Gemäss Ergänzungsplan Hochhäuser sind Hochhäuser bis 40 m auch in den durchgrüntem, weniger zentralen und weniger dichten Stadtquartieren möglich. Mit einem Hochhaus kann in diesen Quartieren - je nach Lage - die typische Durchgrünung und Offenheit gesichert werden, mehr Freiraum auf Bodenniveau geschaffen werden oder die Durchlüftung gefördert werden. Hochhäuser können daher auch abseits der Zentren oder der grossen Stadtachsen realisiert werden. An solchen Lagen ist die Pflicht zum Ausschluss von Wohnen weder zweck- noch verhältnismässig. Für Hochhäuser ab 40 m beschränkt sich die Vorschrift auf die erste Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen. Zweck dieser Vorschrift ist eine Belebung der öffentlichen Strassenräume. Die geforderte Ausdehnung der Vorschrift auch auf die strassenabgewandten und rückwärtigen Bereiche leistet keinen Beitrag zu diesem Ziel.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Das Anpflanzen zusätzlicher Grossbäume, welche die platzsparende Bauweise mit Hochhäusern ermöglicht, ist in den Vorschriften verbindlich zu sichern.
Begründung	Der zusätzliche Bedarf an Parkgaragen und anderen Nebenflächen, welche eine Verdichtung mit Hochhäusern nach sich zieht, hat in der Vergangenheit häufig zur Unterkellerung grosser Teile der freigespielten Aussenräume geführt. Somit wurden trotz grosser Freiflächen kaum Potenziale für Stadtklima und Biodiversität realisiert. In Zukunft ist bei Hochhausprojekten auch in dieser Hinsicht ein substanzieller Mehrwert einzufordern.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung wird die Grundlage geschaffen, freiraumbezogene Massnahmen gebiets- oder zonenweise in der kommunalen Bau- und Zonenordnung zu verankern. Mit einer zukünftigen Revision der Bau- und Zonenordnung soll die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen werden, um die Ziele einer qualitätsvollen baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Frei- und Grünraum und an ein gutes Lokalklima zu erfüllen. Diese zukünftigen Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung gelten auch für Hochhäuser. Eine vorweggenommene Festsetzung von Vorschriften nur für Hochhäuser ist daher nicht zweckmässig.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{ter} Erdgeschosse
Antrag	Art. 81c ^{ter} Erdgeschosse soll wie folgt angepasst werden: «Die Erdgeschosse von Hochhäusern sind mit einer lichten Höhe von mindestens 4.5 Meter auszubilden. Im Erdgeschoss sind in der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen keine Wohnnutzungen zulässig.»
Begründung	Wir erachten Wohnnutzungen im Erdgeschoss aufgrund der städtebaulichen Bedeutung von Hochhausstandorten grundsätzlich als problematisch. Es ist nicht nachvollziehbar, was die Forderung nach einer Erdgeschossnutzung mit der Gebäudehöhe zu tun hat und weshalb bei Hochhäusern unter 40 Metern Höhe Wohnen im Erdgeschoss zugelassen werden sollte.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Gemäss Ergänzungsplan Hochhäuser sind Hochhäuser bis 40 m auch in den durchgrüntem, weniger zentralen und weniger dichten Stadtquartieren möglich. Mit einem Hochhaus kann in diesen Quartieren - je nach Lage - die typische Durchgrünung und Offenheit gesichert werden, mehr Freiraum auf Bodenniveau geschaffen werden oder die Durchlüftung gefördert werden. Hochhäuser können daher auch abseits der Zentren oder der grossen Stadtachsen realisiert werden. An solchen Lagen ist die Pflicht zum Ausschluss von Wohnen weder zweck- noch verhältnismässig. Beispielsweise bei einem langen, scheibenartigen Wohnhochhaus in einem durchgrüntem Stadtquartier, welches nicht an einer wichtigen Stadtachse steht, kann eine Wohnnutzung auch im Erdgeschoss geeignet sein und soll daher nicht ausgeschlossen werden.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{quater} Publikumsorientierte Nutzung
Antrag	Art. 81 c ^{quater} und Vorgaben zu Dächern / Dachgeschossen (S. 23 Richtlinien) sollen wie folgt angepasst werden: «Bei Hochhäusern von mehr als 60 Metern Gesamthöhe ist die durchschnittliche Fläche eines Vollgeschosses mit öffentlichen Publikumsnutzungen (Läden oder Gastronomie) zu belegen. Diese Nutzungen können projektabhängig im Erdgeschoss, im ersten Obergeschoss (piano nobile) und/oder im Dachgeschoss angeordnet werden.»
Begründung	Mit der Forderung nach öffentlichen Nutzungen im Dachgeschoss wird idealisiertes Wunschdenken formuliert, das in der Praxis bisher selten umgesetzt wurde und häufig schlecht funktioniert hat. Dies aus folgenden Gründen: Der wirtschaftliche Bedarf fehlt. Das Clouds im Prime Tower als einziges grösseres Hochhaus in Zürich mit Publikumsnutzungen an der Spitze hat mittlerweile stark reduzierte Betriebszeiten. Die Bar im Roten Turm in Winterthur ging mangels Frequenz Konkurs und blieb geschlossen, der Messeturm Basel hat ähnliche Probleme. Erschliessungs- und sicherheitstechnische Gründe: Bei einem Wohnhochhaus gibt es ein Bedürfnis der Bewohnerschaft, unten die Tür abschliessen zu können und irgendwann seine Ruhe zu haben. Das beisst sich erschliessungsmässig mit öffentlichen Nutzungen in höheren Lagen. Die öffentliche Nutzung der Dachflächen bedingt eigene Erschliessungen, wie Liftkerne, technische Steigschächte, Sicherheitsvorkehrungen und zusätzliche bauliche Massnahmen. Dadurch wird ein zusätzlicher Material- und Energieaufwand betrieben und die Emissionen an CO2 gesteigert. Dem Ziel der Reduktion des CO2-Ausstosses, um die Klimaziele zu erreichen, stehen die beschriebenen Folgen entgegen. Sozial: Wünschenswert ist eine möglichst belebte Umgebung auf EG-Niveau oder in EG-Nähe mit Galerien oder Mezzanin. Diese Nutzungen sollten nicht konkurrenziert werden.
Entscheid	teilweise berücksichtigt



Stellungnahme

Die Vorschrift betreffend publikumsorientierte Nutzungen in einem der obersten Geschosse wird angepasst. Sie gilt für Hochhäuser zwischen 60 m und 80 m nur innerhalb von Quartierzentren gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen.

Ziel dieser Vorschrift ist es, einen Mehrwert für das Quartier und die Bevölkerung zu schaffen.

Die angepasste Vorschrift ist zweckmässig und auch verhältnismässig, da mit Hochhäusern ab 60 m eine hohe bis sehr hohe Dichte realisiert werden kann.

Die Vorschrift, dass alternativ zu einer publikumsorientierten Nutzung in einem der obersten Geschosse öffentlich zugängliche Bereiche auf dem Dach angeboten werden können, wird aufgrund fehlender Rechtmässigkeit gestrichen.

Die Vorschrift, dass alle Hochhäuser ab 60 m publikumsorientierte Nutzungen in einem Teil des Erdgeschosses anbieten müssen, bleibt bestehen. Diesbezüglich soll keine Wahlmöglichkeit bestehen, da die Erdgeschossesebene wichtig für die Attraktivität und Belebung des öffentlichen Raums ist.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{septies} Graue Energie
Antrag	Art. 81c ^{septies} : Vorschriften in der BZO sollten nicht mit Standards privater Organisationen, wie z.B. Minergie-Eco, verknüpft werden.
Begründung	Das Anliegen wird unterstützt, sollte aber anders formuliert werden, um eine einfache und eindeutige Umsetzung zu erleichtern.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vorschrift ist eindeutig und bedarf keiner anderen Formulierung. Eine Zertifizierung wird nicht gefordert. Die Vorschrift orientiert sich am Art. 8 Abs. 8 der Bauordnung zu Arealüberbauungen. Bei Arealüberbauungen wird ebenfalls die Einhaltung der Werte des Minergie-P-Eco-Standards gefordert. Diese Regelung hat sich in der Praxis bewährt. Die Berechnung der grauen Energie gemäss Minergie-P-Eco erfolgt gemäss des in der Praxis bekannten und eindeutigen SIA Merkblatts 2032 «graue Energie von Gebäuden».



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{octies} Eigenstromerzeugung
Antrag	Art. 81c ^{octies} (Eigenstromerzeugung) ist zurückzustellen, bis die für die Planung von Solarfassaden an Hochhäusern erforderlichen Normen angepasst wurden. Die Dimensionierung der erforderlichen PV-Anlage ist über den Ertrag zu definieren und nicht über die installierte Leistung.
Begründung	Grundsätzlich ist dieser Artikel im Sinne der Energiewende und verdient Unterstützung. Wenn diese Leistung an einem Hochhaus mit PV erzeugt werden soll, muss allerdings auch die Fassade belegt werden. Wenn nur die installierte PV-Leistung und nicht der Ertrag definiert wird, könnte theoretisch auch nur die wenig ertragsreiche Nordfassade belegt werden. Zudem muss ein Hochhaus eine Fassade von RF1 aufweisen. Eine Solarfassade schafft diese Klassifizierung knapp nicht, auch wenn die Brandlast der Elektrokomponenten nur gering ist. Eine klare Wegleitung in Zusammenarbeit mit der VKF resp. GVZ, wie PV-Fassaden brandschutztechnisch umgesetzt werden können, würde hier helfen. Die dafür nötige Finanzierung ist allerdings keineswegs gesichert, Swissolar hat aktuell nicht genügend Budget und Ressourcen, um verbindliche Grundlagen zeitnah zu erarbeiten. Ob vom Schweizer Fachverband für hinterlüftete Fassaden Unterstützung käme, müsste nachgefragt werden. Zunächst müssten also die VKF / GVZ als gesetzgebende resp. bewilligende Organe klare Richtlinien herausgeben, sodass eine Planungs- und Rechtssicherheit entsteht. Es kann nicht sein, dass bei jedem Bau eine aufwändige Einzelzulassung eingeholt werden muss.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vorschrift wird aufgrund fehlender Rechtmässigkeit aufgehoben.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{duodecies} ISOS
Antrag	Art. 81c ^{duodecies} (ISOS): Auf den Artikel ist zu verzichten.
Begründung	Die Abwägung hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem ISOS hat auf Stufe der Nutzungsplanung zu erfolgen. Mit der Festlegung von HH-Gebieten sollte diese Abwägung hinreichend abgeschlossen sein. Zudem betrifft diese Abwägung alle Vorhaben im ISOS-Perimeter, nicht nur HH, auch wenn diese eine prägende Ausstrahlung/Wirkung auf den städtebaulichen Kontext haben.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vorschrift wird aufgrund fehlender Rechtmässigkeit gestrichen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Ergänzung Art. 81c15 Ökologischer Ausgleich. Mit dem Baugesuch ist nachzuweisen, wie der ökologische Ausgleich gemäss Artikel Art.15 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz berücksichtigt und umgesetzt wurde.
Begründung	Der im eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetz verlangte ökologische Ausgleich im Siedlungsgebiet gilt es, bei Hochhausbebauungen einzulösen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung die Grundlage geschaffen wird, freiraumbezogene Massnahmen gebiets- oder zonenweise in der kommunalen Bau- und Zonenordnung zu verankern. Hierzu gehören auch Flächen für den ökologischen Ausgleich. Mit einer zukünftigen Revision der Bau- und Zonenordnung soll die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen werden, um die Ziele einer qualitätsvollen baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Frei- und Grünraum und an ein gutes Lokalklima zu erfüllen. Diese zukünftigen Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung gelten auch für Hochhäuser. Eine spezifische Vorschrift für Hochhäuser ist nicht notwendig und eine vorweggenommene Festsetzung von Vorschriften nur für Hochhäuser nicht zweckmässig.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Ergänzung Art. 81c17 Bezug Gebäude-Stadtraum. Hochhäuser sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten. Dabei ist besonders auf den Bezug der Gebäude zum angrenzenden Stadt- bzw. Freiraum zu achten und dieser als Schwellenraum zwischen dem hohen Bauwerk und dem menschlichen Massstab z.B. mittels Sockel, Rücksprünge, Arkaden, Vordächern, Auskragungen und ähnlichem auszubilden.
Begründung	Die Art und Weise, wie ein Hochhaus «auf dem Boden ankommt» bestimmt massgeblich die Wahrnehmung der Gebäude im Stadtraum insbesondere aus der Perspektive von Fussgängerinnen und Fussgängern und beeinflusst deren Wohlbefinden bzw. die Aufenthaltsqualität im Raum. Grenzen Hochhäuser ohne Schwellenbereiche in der Vertikalen unmittelbar auf die Stadtebene, wirkt die schiere Höhe räumlich gleichsam erdrückend auf die umgebende Stadtebene. In Hochhaus-Städten mit räumlich angenehmen Strassenräumen wie z.B. Chicago ist gut zu beobachten, wie Rücksprünge, Sockel, Staffelungen und insbesondere auch grosse Bäume entlang der Fassaden positiv auf die räumliche Erscheinung und die Aufenthaltsqualität im Stadtraum wirken.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Der Antrag entspricht den Zielen der Stadt Zürich. Die Themen sind in der Teilrevision der BZO, den Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten sowie im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) bereits hinreichend enthalten. Gemäss PBG müssen Hochhäuser ortsbaulich einen Gewinn bringen sowie architektonisch besonders sorgfältig gestaltet sein. Die Kriterien für den ortsbaulichen Gewinn sowie die besonders sorgfältige architektonische Gestaltung sind in den Richtlinien verankert und beschrieben.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Ergänzung Art. 81c18 Unterbauung. Unterirdische Bauten, d.h. über das Sockelgeschoss auskragende Unterbauungen, sind zu Gunsten von sickerfähigen Böden und der Pflanzung von grosskronigen Bäumen auf das Minimum zu beschränken.
Begründung	Begrünte und mit Bäumen bestandene Flächen verhindern die Erwärmung der Oberflächen und kühlen durch ihre Verdunstung. Grundbedingung dafür ist aber, dass ein ausreichender Wurzelraum für die Bäume und ausreichend Wasser für das Wachstum und die Verdunstungsleistung der Grünflächen und Bäume zur Verfügung stehen. Diese Grundbedingungen sind auf unterbauten Flächen nicht oder nur bedingt gegeben. Im Wissen, dass mit der PBG Revision zur klimagerechten Siedlungsentwicklung über kurz oder lang auch im kantonalen Baugesetz eine Unterbauungsziffer Eingang finden werden, sollte bereits in den Sonderbauvorschriften nach Art. 81c BZO darauf Bezug genommen werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Der Antrag entspricht den Zielen der Stadt Zürich. Mit der in den Sonderbauvorschriften verankerten Beschränkung bzw. Reduktion der Anzahl an Parkplätzen wird die Reduktion der Unterbauung von Hochhäusern zugunsten von Baumpflanzungen gefördert. Für die Einführung einer Unterbauungsziffer fehlt eine gesetzliche Grundlage.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Ergänzung Art. 81c 20 Schutz der städtischen Fauna Hochhausbauten dürfen die städtische Fauna nicht gefährden. Die schädlichen Auswirkungen auf Vogel und Insekten gilt es zu minimieren.
Begründung	Glasfronten bergen für Vögel eine grosse Kollisionsgefahr. Betroffen sind allein in der Schweiz jedes Jahr schätzungsweise mehrere Millionen Vögel. Viele Gebäude könnten vogelfreundlicher gebaut, viele Fallen entschärft werden. Nachgewiesen als Scheibenopfer sind bei uns 124 verschiedene Arten.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Vogelschutz betrifft alle Gebäudearten mit grossen Glasflächen und ist kein Hochhaus-spezifisches Thema. Für den Zusammenhang zwischen der Todesursache von Vögeln und der Gebäudehöhe gibt es keine belastbaren Grundlagen. Eine Aufnahme der geforderten Qualitätsanforderung in die Hochhausrichtlinien ist weder zweck- noch verhältnismässig.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Thema generell bei Bauprojekten bereits berücksichtigt wird. Im Rahmen einer Baubewilligung klärt Grün Stadt Zürich das Thema Vogel und Glas ab und hält sich bei der Beurteilung an die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach. (Homepage Grün Stadt Zürich)</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Ergänzung Art. 81c 21 Kompensation von Pflichtparkplätzen bei Wohnhochhäusern. Bei Wohnhochhäusern können 30 Prozent der resultierenden Pflichtparkplätze mit grosskronigen Bäumen auf nicht unterbauten Flächen kompensiert werden. Pro Parkplatz ist ein grosskroniger Baum anrechenbar.
Begründung	Der Bedarf nach Parkplätzen ist gerade bei Wohnhochhäusern oft nicht ausgewiesen. Gleichzeitig stellen sie einen grossen Baukostenfaktor dar. Mit Blick auf innovative Hochhaus Wohnbauprojekte, wie auf dem Kochareal, sollen die Bauträger finanziell entlastet und gleichzeitig die Pflanzung von Grossbäumen gefördert werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Mit der in den Sonderbauvorschriften verankerten Beschränkung bzw. Reduktion der Anzahl an Parkplätzen wird die Reduktion der Unterbauung von Hochhäusern gefördert. Durch die Reduktion der Unterbauung wird das Potenzial für Baumpflanzungen erhöht. Eine auf Freiwilligkeit basierende Verknüpfung der Parkplatzreduktion mit Baumpflanzungen, wie sie der Antrag fordert, hat eine geringere Wirksamkeit und Verbindlichkeit.</p> <p>Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung die Grundlage geschaffen wird, freiraumbezogene Massnahmen gebiets- oder zonenweise in der kommunalen Bau- und Zonenordnung zu verankern. Hierzu gehört auch die Möglichkeit zur Einführung einer Baumpflanzpflicht. Mit einer zukünftigen Revision der Bau- und Zonenordnung soll die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen werden, um die Ziele einer qualitätsvollen baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Frei- und Grünraum und an ein gutes Lokalklima zu erfüllen. Diese zukünftigen Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung gelten auch für Hochhäuser.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{quinquies} Gemeinschaftsräume
Antrag	Art. 81 c ^{quinquies} und der entsprechende Passus in den Richtlinien sei zu streichen.
Begründung	<p>Gemäss dem neuen Art. 8 1 BZO sollen neu in jedem Hochhaus Gemeinschaftsräume in den Obergeschossen erstellt werden (vgl. Richtlinien, S. 23 und 32). Diese vorgesehene Neuerung stellt einen schweren Eingriff in die Grundrechte der Grundeigentümerinnen, insbesondere die Eigentumsgarantie und die Wirtschaftsfreiheit, dar. Ein solcher ist nur zulässig, wenn die Voraussetzungen gemäss Art. 36 BV kumulativ erfüllt sind. Das bedeutet, dass sich der Eingriff auf ein öffentliches Interesse stützen können muss und den Grundsatz der Verhältnismässigkeit respektiert. Es muss sich somit um eine geeignete und erforderliche Massnahme handeln, welche auch die Relation zwischen Eingriffszweck und Eingriffswirkung (Verhältnismässigkeit im engeren Sinne) wahrt. Eine solch starre Regelung gemäss dem neuen Art. 81c^{quinquies} BZO berücksichtigt nach unserem Dafürhalten den konkreten, tatsächlichen Bedarf der Öffentlichkeit zu wenig (fehlendes oder zumindest nicht in jedem Fall vorhandenes, öffentliches Interesse). In der Realität zeigt sich, dass Gemeinschaftsräume keinesfalls in jedem Fall auf eine entsprechende Nachfrage treffen. Dies gilt insbesondere - aber nicht nur - bei Wohnhäusern, die in Stockwerkeigentum unterteilt werden. Trotzdem in jedem Fall per Gesetz die Erstellung derartiger Räume zu verlangen ist deshalb nicht zielführend und unverhältnismässig, auch mit Blick auf das Ziel der Verdichtung. Unter Gleichbehandlungsaspekten gibt es ebenfalls keinen sachlichen Grund, dies spezifisch bei Hochhäusern, nicht aber bei Gebäuden mit gleicher oder ähnlicher Ausnützung, einzufordern</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>In einem Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» hat die Stadt Zürich die relevanten Aspekte für die Erstellung eines sozial nachhaltigen Wohnhochhauses zusammengefasst. Ein wichtiger Aspekt ist die Bildung von Nachbarschaften über ein ausreichendes Angebot an Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss und/oder in den Obergeschossen. Das Merkblatt sowie die Festlegung in den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser basiert auf verschiedenen Studien zum Thema: Studie «sozial nachhaltiges Hochhaus», Barbara Emmenegger, 2022; «Soziale Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus», HSLU Hochschule Luzern, 2022.</p>



Aktuell geplante Wohnhochhäuser (z.B. Kochareal) setzen das Konzept der vertikalen Nachbarschaften um, in dem jeweils mehrere Geschosse über gemeinschaftliche Flächen miteinander verbunden werden. Durch den Verzicht auf die Festlegung eines Mindestmasses oder eines

Mindestanteils für Gemeinschaftsräume wird eine ausreichend grosse Flexibilität für die Grundeigentümer gewährleistet.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Grundeigentümer immer die Wahl haben, die zulässige Ausnützung gemäss Bau- und Zonenordnung im Rahmen der Regelbauweise oder mit einem Hochhaus (sofern die Vorschriften für Hochhäuser erfüllt werden und ein ortsbaulicher Gewinn erbracht werden kann) zu realisieren.

Die Vorschrift ist daher zweck- und verhältnismässig. Sie stellt keine Beeinträchtigung der Eigentumsgarantie und der Wirtschaftlichkeit dar.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{quater} Publikumsorientierte Nutzung
Antrag	Art. 81c ^{quater} BZO (neu) sei dahingehend abzuändern, als auf das Erfordernis öffentlich zugänglicher Bereiche auf dem Dach oder einer publikumsorientierten Nutzung in einem der obersten Geschosse verzichtet wird.
Begründung	<p>Auch die Anforderung, die oberen Etagen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, ist ein schwerer Eingriff in die Grundrechte des Grundeigentümers, insbesondere die Eigentumsgarantie und die Wirtschaftsfreiheit. Wie bereits vorstehend ausgeführt ist ein solcher Eingriff nur zulässig, wenn die Voraussetzungen gemäss Art. 36 BV kumulativ erfüllt sind, d.h. wenn sich der Eingriff auf ein öffentliches Interesse stützen kann und den Grundsatz der Verhältnismässigkeit respektiert. Es muss sich somit um eine geeignete und erforderliche Massnahme handeln, welche auch die Relation zwischen Eingriffszweck und Eingriffswirkung (Verhältnismässigkeit im engeren Sinne) -wahrt. Der Bedarf für eine solche Massnahme ist keinesfalls per se ausgewiesen. Auch hier zeigt die Erfahrung, dass die entsprechende Nachfrage oft überschätzt wird - es besteht kein generelles öffentliches Interesse, diese Flächen einer privaten Liegenschaft zu nutzen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass sich der Bedarf an «Aussichtsrestaurants» u.ä. in der Stadt in engen Grenzen hält. Eine publikumsorientierte Nutzung ist in den wenigsten Fällen gegeben, geschweige denn kann diese-wirtschaftlich betrieben werden. Aufgrund-des mangelnden Bedarfs und des auch anderweitig ermöglichten Zugangs der Öffentlichkeit (Art. 81c sexies BZO neu), erweist sich eine gesetzliche Pflicht weder als notwendiges noch als geeignetes Mittel. Sollte ein Bedarf in Einzelfällen gleichwohl bestehen, hat der Investor / die Immobilieneigentümerin auch ohne gesetzliche Pflicht ein Interesse, entsprechende Flächen zu verwirklichen. Zu berücksichtigen ist ausserdem der enorme Aufwand, den die in Art. 81c^{quater} BZO (neu) statuierte Pflicht mit sich bringen würde. Aus Sicherheitsgründen wäre beispielsweise ein separater Lift (Vertikalerschliessung) nötig, um der Öffentlichkeit Zugang zum Dach zu gewähren; ebenfalls stellen sich sodann auch Fragen und Mehraufwände für die Entfluchtung. Zudem ist die soziale Kontrolle einer öffentlichen Fläche auf dem Dach nicht gegeben. Damit einhergehend stellte sich auch das Problem von Hinterlassenschaften wie Abfall und Verunreinigungen etc. Auch Sicherheitsüberlegungen sprechen eindeutig gegen eine generelle Zugänglichmachung des Daches. Zusammengefasst wäre eine solche Massnahme bzw. Vorschrift vor dem Hintergrund des Verhältnisses zwischen Eingriffszweck und Eingriffswirkung in höchstem Masse unverhältnismässig.</p>



Dies gilt auch und umso mehr, als die neuen Vorschriften im Rahmen von Umbau- und/oder baulichen Erweiterungsmassnahmen Anwendung finden könnten.

Entscheid

teilweise berücksichtigt

Stellungnahme

Die Vorschrift betreffend publikumsorientierte Nutzungen in einem der obersten Geschosse wird angepasst. Sie gilt für Hochhäuser zwischen 60 m und 80 m nur innerhalb von Quartierzentren gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen.

Ziel dieser Vorschrift ist es, einen Mehrwert für das Quartier und die Bevölkerung zu schaffen.

Die angepasste Vorschrift ist zweckmässig und auch verhältnismässig, da mit Hochhäusern ab 60 m eine hohe bis sehr hohe Dichte realisiert werden kann.

Die Vorschrift, dass alternativ zu einer publikumsorientierten Nutzung in einem der obersten Geschosse öffentlich zugängliche Bereiche auf dem Dach angeboten werden können, wird aufgrund fehlender Rechtmässigkeit gestrichen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Entscheidend ist, dass, wie nachfolgend zu erläutern sein wird, mit der baurechtlichen Kompetenzordnung vereinbar - mit Bezug auf die Erstellung von Hochhäusern auf dem Gebiet der Stadt Zürich der Aspekt der sozialen Durchmischung bzw. der sozialräumliche Aspekt in verbindlicher und erzwingbarer Weise in der BZO geregelt (bzw.: rechtsverbindlich vorausgesetzt) wird.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 27.2.2023
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Antwort bezieht sich auf den Antrag gemäss Stellungnahme, die soziale Vielfalt in Wohnhochhäusern zu sichern, indem für ein Drittel der erstellten Wohnflächen der Grundsatz der Kostenmiete zu verfügen und zu sichern ist:</p> <p>Gemäss PBG § 49b kann bei erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten durch Zonenänderung, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum eingefordert werden. Mit den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser werden keine erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten geschaffen. Für die Verankerung der Kostenmiete bei einem Drittel der Wohnfläche in Hochhäusern gibt es daher keine Rechtsgrundlage.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Entscheidend ist, dass, wie nachfolgend zu erläutern sein wird, mit der baurechtlichen Kompetenzordnung vereinbar - mit Bezug auf die Erstellung von Hochhäusern auf dem Gebiet der Stadt Zürich die Erstellung von ausserordentlich grossen Wohneinheiten, die von sehr wenig Personen bewohnt werden, ausgeschlossen wird, um in der angespannten Wohnsituation möglichst viel Wohnraum für die Bevölkerung zur Verfügung stellen zu können.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 27.2.2023
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Antwort bezieht sich auf den Antrag gemäss Stellungnahme, die Erstellung von grossen Wohneinheiten, die von sehr wenig Personen bewohnt werden, auszuschliessen, indem für ein Drittel der erstellten Wohnflächen der Grundsatz der Kostenmiete zu verfügen und zu sichern ist:</p> <p>Gemäss § 49b PBG kann bei erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten durch Zonenänderung, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum eingefordert werden. Mit den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser werden keine erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten geschaffen. Für die Verankerung der Kostenmiete bei einem Drittel der Wohnfläche in Hochhäusern gibt es daher keine Rechtsgrundlage.</p> <p>Ausserhalb des Anwendungsbereichs von § 49b PBG gibt es keine Rechtsgrundlage für Vorschriften, mit welchen die Wohnungsgrösse sowie die Belegungsdichte gesteuert werden kann.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Im Rahmen der Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Änderung der Bauordnung Art. 9 und Art. 81c ^{bis} ff., sei auf den Erlass der Sonderbauvorschriften gemäss Art. 81c ^{bis} - Art. 81c ^{duodecies} in der vorliegenden Form zu verzichten.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 27.2.2023
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Insbesondere aufgrund der stadträumlichen Bedeutung von Hochhäusern müssen an diesen Bautyp erhöhte verbindliche Anforderungen gestellt werden. Die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser sind ein zweckmässiges Instrument, um diese erhöhten qualitativen und funktionalen Anforderungen an Hochhäuser verbindlich festzulegen.</p> <p>Von den in der Begründung aufgezählten Vorschriften (Art. 81c^{ter} Erdgeschosse, Art. 81c^{quinqüies} Gemeinschaftsräume, Art. 81c^{novies} Windverhältnisse, Art. 81^{duodecies} ISOS) werden die folgenden angepasst: Art. 81c^{ter} Erdgeschosse: Auf eine quantitative Vorgabe zur lichten Höhe des Erdgeschosses wird verzichtet.</p> <p>Art. 81c^{duodecies} ISOS: Die Vorschrift wird aufgrund fehlender Rechtmässigkeit gestrichen.</p> <p>Die beiden Vorschriften Art. 81c^{quinqüies} Gemeinschaftsräume und Art. 81c^{novies} Windverhältnisse bleiben bestehen. Sie sind zweck- und verhältnismässig, um die qualitativen Anforderungen an Hochhäuser umzusetzen.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Eventualiter zu Ziff. 1 sei die Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Änderung der Bauordnung Art. 9 und Art. 81c ^{bis} ff. in dem Sinne zu ergänzen, dass diese Regelungen auf im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits festgesetzte Gestaltungspläne und damit im Zusammenhang stehende Baugesuche keine Anwendung finden.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 27.2.2023
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Gestützt auf § 81 Abs. 1 PBG führt der gemeinderätliche Erlass der Sonderbauvorschriften per se in keinem Fall dazu, dass diese beim Bau von Hochhäusern in bestehenden rechtskräftigen oder zukünftigen privaten Gestaltungsplanperimetern angewandt werden müssen. Dasselbe gilt für kantonale Gestaltungspläne.</p> <p>Aufgrund ihrer Rechtsnatur können Sonderbauvorschriften stets nur dann Rechtswirkung zeigen, wenn sie von der Bauherrschaft anlässlich des Baugesuchs angetreten werden (§ 81 Abs. 1 PBG).</p> <p>Wenn ein heute rechtskräftiger Gestaltungsplan Hochhäuser zulässt und subsidiär auf die BZO verweist, so können auf der Grundlage eines solchen Verweises a) sowieso nur Vorschriften gemeint sein, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans schon rechtskräftig waren, und b) nur Vorschriften der Rahmennutzungsplanung gemäss § 47 PBG bis § 78a PBG betroffen sein; in keinem Fall aber anzutretende Sonderbauvorschriften nach § 79ff. PBG.</p> <p>Das vorgängig dargelegte Verhältnis der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser zu bestehenden Gestaltungsplänen, die evtl. ebenfalls Hochhäuser vorsehen, wird in der überarbeiteten Fassung des Erläuterungsberichts zur BZO-Teilrevision dargelegt.</p> <p>Der Artikel 9 Hochhäuser der Bauordnung wird wie folgt ergänzt: Der Antritt der Sonderbauvorschriften gemäss Art. 81c^{bis} – Art. 81c^{terdecies} ist ausserhalb der Hochhausgebiete ausgeschlossen; sodann ist der Antritt ausgeschlossen, wenn zum Zeitpunkt des Bauentscheids auf dem vom Bauvorhaben betroffenen Grundstück eine andere Sondernutzungsplanung bereits in Kraft ist.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Subeventualiter seien im Rahmen der Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Änderung der Bauordnung Art. 9 und Art. 81c ^{bis} ff. die Sonderbauvorschriften gemäss Art. 81c ^{ter} , Art. 81c ^{novies} , Art. 81c ^{quinquies} und Art. 81c ^{duodecies} ersatzlos zu streichen.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 27.2.2023
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Art. 81c ^{ter} Erdgeschosse wird angepasst: Auf eine quantitative Vorgabe zur lichten Höhe des Erdgeschosses wird verzichtet. Vorschrift Art. 81c ^{duodecies} ISOS wird aufgrund fehlender Rechtmässigkeit gestrichen. Die beiden Vorschriften Art. 81c ^{quinquies} Gemeinschaftsräume und Art. 81c ^{novies} Windverhältnisse bleiben bestehen. Sie sind zweck- und verhältnismässig, um die qualitativen Anforderungen an Hochhäuser umzusetzen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Im Rahmen der Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Änderung der Bauordnung Art. 9 und Art. 81c ^{bis} ff, sei auf den Erlass der Sonderbauvorschriften gemäss Art. 81c ^{bis} - Art. 81c ^{duodecies} in der vorliegenden Form zu verzichten.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 27.2.2023
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Insbesondere aufgrund der stadträumlichen Bedeutung von Hochhäusern müssen an diesen Bautyp erhöhte verbindliche Anforderungen gestellt werden. Die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser sind ein zweckmässiges Instrument, um diese erhöhten qualitativen und funktionalen Anforderungen an Hochhäuser verbindlich festzulegen.</p> <p>Von den in der Begründung aufgezählten Vorschriften (Art. 81c^{ter} Erdgeschosse, Art. 81c^{quinqies} Gemeinschaftsräume, Art. 81c^{novies} Windverhältnisse, Art. 81^{duodecies} ISOS) werden die folgenden angepasst: Art. 81c^{ter} Erdgeschosse: Auf eine quantitative Vorgabe zur lichten Höhe des Erdgeschosses wird verzichtet.</p> <p>Art. 81c^{duodecies} ISOS: Die Vorschrift wird aufgrund fehlender Rechtmässigkeit gestrichen.</p> <p>Die beiden Vorschriften Art. 81c^{quinqies} Gemeinschaftsräume und Art. 81c^{novies} Windverhältnisse bleiben bestehen. Sie sind zweck- und verhältnismässig, um die qualitativen Anforderungen an Hochhäuser umzusetzen.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Eventualiter sei die Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Änderung der Bauordnung Art. 9 und Art. 81 c ^{bis} ff. in dem Sinne zu ergänzen, dass diese Regelungen auf im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits festgesetzte Gestaltungspläne und damit im Zusammenhang stehende Baugesuche keine Anwendung finden.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 27.2.2023
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Gestützt auf § 81 Abs. 1 PBG führt der gemeinderätliche Erlass der Sonderbauvorschriften per se in keinem Fall dazu, dass diese beim Bau von Hochhäusern in bestehenden rechtskräftigen oder zukünftigen privaten Gestaltungsplanperimetern angewandt werden müssen. Dasselbe gilt für kantonale Gestaltungspläne.</p> <p>Aufgrund ihrer Rechtsnatur können Sonderbauvorschriften stets nur dann Rechtswirkung zeigen, wenn sie von der Bauherrschaft anlässlich des Baugesuchs angetreten werden (§ 81 Abs. 1 PBG).</p> <p>Wenn ein heute rechtskräftiger Gestaltungsplan Hochhäuser zulässt und subsidiär auf die BZO verweist, so können auf der Grundlage eines solchen Verweises a) sowieso nur Vorschriften gemeint sein, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans schon rechtskräftig waren, und b) nur Vorschriften der Rahmennutzungsplanung gemäss § 47 PBG bis § 78a PBG betroffen sein; in keinem Fall aber anzutretende Sonderbauvorschriften nach § 79ff. PBG.</p> <p>Das vorgängig dargelegte Verhältnis der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser zu bestehenden Gestaltungsplänen, die evtl. ebenfalls Hochhäuser vorsehen, wird in der überarbeiteten Fassung des Erläuterungsberichts zur BZO-Teilrevision dargelegt.</p> <p>Der Artikel 9 Hochhäuser der Bauordnung wird wie folgt ergänzt: Der Antritt der Sonderbauvorschriften gemäss Art. 81c^{bis} – Art. 81c^{terdecies} ist ausserhalb der Hochhausgebiete ausgeschlossen; sodann ist der Antritt ausgeschlossen, wenn zum Zeitpunkt des Bauentscheids auf dem vom Bauvorhaben betroffenen Grundstück eine andere Sondernutzungsplanung bereits in Kraft ist.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c
Antrag	Subeventualiter seien im Rahmen der Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Änderung der Bauordnung Art. 9 und Art. 81c ff, die Sonderbauvorschriften gemäss Art. 81c ^{ter} , Art. 81c ^{novies} , Art. 81c ^{quinqües} und Art. 81c ^{duodecies} ersatzlos zu streichen.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 27.2.2023
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Art. 81c ^{ter} Erdgeschosse wird wie folgt angepasst: Auf eine quantitative Vorgabe zur lichten Höhe des Erdgeschosses wird verzichtet. Vorschrift Art. 81c ^{duodecies} ISOS wird aufgrund fehlender Rechtmässigkeit gestrichen. Die beiden Vorschriften Art. 81c ^{quinqües} Gemeinschaftsräume und Art. 81c ^{novies} Windverhältnisse bleiben bestehen. Sie sind zweck- und verhältnismässig, um die qualitativen Anforderungen an Hochhäuser umzusetzen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{quater} Publikumsorientierte Nutzung
Antrag	streichen und ersetzen durch: 'öffentlich zugängliche Bereiche auf dem Dach oder eine publikumsorientierte Nutzung in einem der obersten Geschosse ist auf Wirtschaftlichkeit zu überprüfen und im Einzelfall festzulegen'
Begründung	Dieser Passus wird den Hochhausbau verhindern.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Vorschrift betreffend publikumsorientierte Nutzungen in einem der obersten Geschosse wird angepasst. Sie gilt für Hochhäuser zwischen 60 m und 80 m nur innerhalb von Quartierzentren gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen. Ziel dieser Vorschrift ist es, einen Mehrwert für das Quartier und die Bevölkerung zu schaffen.</p> <p>Die angepasste Vorschrift ist zweckmässig und auch verhältnismässig, da mit Hochhäusern ab 60 m eine hohe bis sehr hohe Dichte realisiert werden kann.</p> <p>Die Vorschrift, dass alternativ zu einer publikumsorientierten Nutzung in einem der obersten Geschosse öffentlich zugängliche Bereiche auf dem Dach angeboten werden können, wird aufgrund fehlender Rechtmässigkeit gestrichen.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{quinquies} Gemeinschaftsräume
Antrag	ersetzen durch 'Gemeinschaftsräume werden, sofern es die Nutzungsstrategie vorsieht und wirtschaftlich ist, realisiert.'
Begründung	Was heisst 'ausreichend' Gemeinschaftsräume? Was genau sind Gemeinschaftsräume? Besteht eine Pflicht zum Betrieb derselben?
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>In einem Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» hat die Stadt Zürich die relevanten Aspekte für die Erstellung eines sozial nachhaltigen Wohnhochhauses zusammengefasst. Ein wichtiger Aspekt ist die Bildung von Nachbarschaften über ein ausreichendes Angebot an Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss und/oder in den Obergeschossen. Das Merkblatt sowie die Festlegung in den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser basiert auf verschiedenen Studien zum Thema: Studie «sozial nachhaltiges Hochhaus», Barbara Emmenegger, 2022; «Soziale Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus», HSLU Hochschule Luzern, 2022. Aktuell geplante Wohnhochhäuser (z.B. Kochareal, ABZ) setzen das Konzept der vertikalen Nachbarschaften um, in dem jeweils mehrere Geschosse über gemeinschaftliche Flächen miteinander verbunden werden. Durch den Verzicht auf die Festlegung eines Mindestmasses oder eines Mindestanteils für Gemeinschaftsräume wird eine ausreichend grosse Flexibilität für die Grundeigentümer und die wirtschaftliche Nutzung und Betrieb eines Hochhauses gewährleistet.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Vorschrift für ein ausreichendes Angebot an Gemeinschaftsräumen bereits für Arealüberbauungen im Artikel 8 der Bauordnung verankert ist. Bei der Anwendung dieser Vorschrift wird von einem Richtwert von 1 m² pro Wohnung oder 1% der Nettowohnfläche ausgegangen. Diese Praxis hat sich bewährt.</p> <p>Die Vorschrift ist daher zweck- und verhältnismässig.</p>



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung
Unterkategorie	Art. 81c ^{undecies} Konkurrenzverfahren
Antrag	ersetzen durch 'muss' ersetzen durch 'soll' ('ist anzustreben' o.dgl.) oder Artikel komplett streiche
Begründung	-
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hochhäuser mit einer Gesamthöhe über 60 m überschreiten die Regelhöhe der Umgebung deutlich. Sie haben damit eine Wirkung über das Quartier hinaus und sind weiträumig sichtbar. Die Anforderungen an die Qualität – insbesondere an den architektonischen Ausdruck – sind besonders hoch. Daher soll die Qualität von Hochhäusern über 60 m zwingend mittels eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens gesichert werden. Den Planenden soll diesbezüglich keine Wahlmöglichkeit eingeräumt werden. Die Vorschrift ist sowohl zweck- als auch verhältnismässig.

2.4 Einwendungen zu den Richtlinien für die Planung und Bewilligung von Hochhausprojekten



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Die Zusammensetzung des Baukollegiums hat in Zukunft zwei Bedingungen zu genügen: 1 Es nehmen nur Städtebauer und Architekten mit internationalem Ruf und ausgewiesener Forschungserfahrung Einsitz. Sie planen und bauen in Zürich nicht und sind mehrheitlich ausserhalb der Schweiz tätig. 2 Das Baukollegium ist interdisziplinär, mit ausgewiesenen Fachpersonen zu besetzen (Umwelt, Klima, Soziologie, Psychologie).
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 09.02.2023.
Entscheid	Nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Zusammensetzung des Baukollegiums ist nicht Gegenstand des Planungsinstruments.</p> <p>Die vom Stadtrat beschlossene Geschäftsordnung für das Baukollegium vom 22.3.2017 regelt unter anderem die Zusammensetzung und Aufgaben des Baukollegiums.</p> <p>Das Baukollegium ist ein beratendes Fachgremium für städtebauliche und architektonische Fragen. In Bezug auf Hochhäuser beurteilt das Gremium insbesondere den gesetzlich geforderten ortsbaulichen Gewinn und die architektonisch besonders sorgfältige Gestaltung eines Hochhauses (§ 284 PBG). Die Zusammensetzung des Baukollegiums wird für diese Beurteilung als richtig erachtet.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Stadtrat das Postulat 2022/677 entgegengenommen hat, in dem der Stadtrat aufgefordert wird, zu prüfen, wie das Auswahlverfahren für die externen Mitglieder des städtischen Baukollegiums neugestaltet und mehr Transparenz über die beratenen Geschäfte hergestellt werden kann.</p>



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Das Prinzip «Freiraum in der Grünen Wohnstadt» wird abgelehnt und soll ersatzlos gestrichen werden.
Begründung	Die Ausführungen zum Prinzip «Freiraum in der Grünen Wohnstadt» sind keine städtebaulichen Richtlinien, an denen sich die Platzierung oder Gestaltung von Hochhäusern orientieren soll – wie dies die anderen vier Prinzipien sind – sondern ein Versuch für die Rechtfertigung von Hochhäusern in Wohnquartieren. Die Nachteile von Wohnhochhäusern in der für Familien besonders geeigneten «grünen Wohnstadt» überwiegen deren Vorteile bei weitem (siehe Absatz 2.2).
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Abgrenzung der Hochhausgebiete I, II und III sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen werden in den Hochhausrichtlinien sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich erklärt und begründet. Für die geeignete Platzierung eines Hochhauses innerhalb des jeweiligen Hochhausgebiets geben die städtebaulichen Prinzipien Hinweise, welche bei der präzisen Standortwahl zu berücksichtigen sind. Auch beim Prinzip «Freiraum in der grünen Wohnstadt» handelt es sich um ein städtebauliches Prinzip.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	In die Qualitätsanforderungen sind Massnahmen für den präventiven Vogelschutz aufzunehmen (z.B. gemäss Broschüre «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht», vogelwarte.ch)
Begründung	Hochhäuser können für Zugvögel ein besonderes Risiko darstellen. Gemäss wissenschaftlichen Studien in den USA ist dort der Vogelverlust durch Kollisionen mit Glasfassaden die nach Verlusten durch Hauskatzen zweithäufigste, anthropogene Todesursache.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Vogelschutz betrifft alle Gebäudearten mit grossen Glasflächen und ist kein Hochhaus-spezifisches Thema. Für den Zusammenhang zwischen der Todesursache von Vögeln und der Gebäudehöhe gibt es keine belastbaren Grundlagen. Eine Aufnahme der geforderten Qualitätsanforderung in die Hochhausrichtlinien ist weder zweck- noch verhältnismässig.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Thema generell bei Bauprojekten bereits berücksichtigt wird. Im Rahmen einer Baubewilligung klärt Grün Stadt Zürich das Thema Vogel und Glas ab und hält sich bei der Beurteilung an die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach. (Homepage Grün Stadt Zürich)</p>



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Ein differenzierter Planungsprozess nach Höhe wird abgelehnt. Auch bei Hochhäusern unter 60 m ist das Quartier in der Phase «Vorstudie / Machbarkeit» einzubeziehen.
Begründung	Nicht die absolute Höhe eines Hauses ist massgebend für den Effekt auf die Umgebung, sondern die relative Höhe im Verhältnis zur städtebaulichen Struktur und Identität der Umgebung. So stellen z.B. Hochhäuser bis 40 m in der «grünen Wohnstadt» einen mindestens ebenso grossen Eingriff in die Struktur und Identität der Umgebung dar, wie z.B. ein 60 m Hochhaus im Talboden des Limmattals. Eine Information der Nachbarschaft zum Zeitpunkt des Vorprojektes ist eine Alibiübung – auf das Projekt kann zu diesem Zeitpunkt keinen Einfluss mehr genommen werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Je höher ein Gebäude, desto grösser ist seine Ausstrahlung und seine Wirksamkeit auf ein Quartier und darüber hinaus. Hochhäuser bis maximal 60 m fügen sich in den dafür bezeichneten Hochhausgebieten noch gut in ihr Umfeld ein. Für Hochhäuser ab 40 m ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss strassen- und platzseitig ausgeschlossen. Ebenfalls gilt für Hochhäuser ab 40 m, dass die strassen- und platzzugewandten Freiflächen mindestens zur Hälfte öffentlich zugänglich gestaltet sein müssen. Mit den ergänzenden Zielvorgaben in den Hochhausrichtlinien (z.B. zur Begrünung) ist sichergestellt, dass ein ausreichender Beitrag an das Quartier geleistet werden kann. Die unmittelbare Nachbarschaft um ein geplantes Hochhaus bis maximal 60 m ist zu einem frühen Zeitpunkt des Planungsprozesses (Vorstudie/Vorprojekt) zu informieren. Die Durchführung von weitergehenden Beteiligungsprozessen mit der Quartierbevölkerung ist für Hochhäuser bis maximal 60 m nicht verhältnismässig.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	2. Neben der Fokussierung auf «Vertikalisierung» sollen auch die Möglichkeiten einer «horizontalen» Stadtentwicklung herangezogen werden. Die entsprechenden «Qualitätsanforderungen» und «Merkmale» sind konkret zu präzisieren und verbindlich festzuhalten. Insbesondere sollen grundsätzlich und in jedem Fall «vertikale» gegenüber «horizontale» Bauweisen gegeneinander abgewogen werden.
Begründung	zu 2: Die in den «Richtlinien» angesprochenen städtebaulichen Ziele sind mit forciertem HH-Bau definitiv nicht erreichbar. Die «Richtlinien» in dieser Form kommen leider nicht als Gesamtkonzept einer sorgfältig austarierten und ökologisch und sozialverträglichen Stadtentwicklung daher. Dies gilt insbesondere für die «Städtebaulichen Prinzipien», welche einseitig auf die Förderung und vermeintlichen «Vorteile» von HH fokussiert sind.
Entscheid	Nicht Gegenstand des Planungsinstruments
Stellungnahme	<p>Gegenstand der Hochhausrichtlinien ist der Bautyp des Hochhauses. Für Bauten unterhalb der Hochhausgrenze (Regelbauweise) gelten die Vorschriften der Grundordnung der Bau- und Zonenordnung.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass mit den aktualisierten Hochhausrichtlinien kein forcierter Hochhausbau angestrebt wird. Bei den Hochhausrichtlinien handelt es sich um die Aktualisierung eines bestehenden, mehr als zwanzig-jährigen Planungsinstruments. Hochhäuser gehören seit den 1950er Jahren zum Stadtbild und zur Identität von Zürich. Auch zukünftig soll das Hochhaus zum Repertoire der Stadtentwicklung gehören, da es je nach Lage in der Stadt und den örtlichen Gegebenheiten eine geeignete Typologie ist, 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.</p>



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	3. Die Mitwirkungsbefugnisse des Baukollegiums sind auf beratende Funktion zu begrenzen. Es sollte in der Lage sein, neben den architektonischen auch fundierte Beurteilungen machen zu können zu Aspekten wie moderner Städtebau, Ökologie, Klimabeeinflussung, Wirtschaftlichkeit und Soziologie. Ausserdem muss gewährleistet sein, dass dieses Gremium eine repräsentative Zusammensetzung aufweist, wo neben dem Hochbaudepartement auch unabhängige Städtebaufachleute ohne Affinität zu forciertem Hochhausbau.
Begründung	zu 3: Entsprechend der Ablaufdiagramme der HH-Projekte erhält das Baukollegium in den projektbestimmenden Phasen ein unverhältnismässig grosses Gewicht. Es ist dabei schwer nicht an eine Abschiebung der Verantwortung des Hochbaudepartments an dieses Gremium zu glauben. Darüber hinaus scheint, auf Grund der Wahlprozedere und der aktuellen Zusammenstellung der Mitglieder dieses Kollegiums, die Unvoreingenommenheit und Offenheit gegenüber einer modernen und lebenswerten Stadtentwicklung nicht gewährleistet zu sein.
Entscheid	Nicht Gegenstand des Planungsinstruments
Stellungnahme	Hochhäuser müssen gemäss kantonalem Recht (PBG § 284) einen ortsbaulichen Gewinn erbringen und architektonisch besonders gut gestaltet sein. Die Überprüfung dieser gesetzlichen Vorgaben wird von der Verwaltung nicht vollumfänglich auf ein externes Gremium übertragen. Die Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns und der architektonischen Qualität obliegt dem Baukollegium, in welchem neben externen Fachexpert*innen auch Vertreter*innen der Stadtverwaltung sowie des Stadtrats Einsitz haben. Für die Beurteilung städtebaulicher, architektonischer und freiraumbezogener Themen werden externe Fachexpert*innen hinzugezogen. Die vom Stadtrat beschlossene Geschäftsordnung für das Baukollegium vom 22.3.2017 regelt unter anderem die Zusammensetzung und Aufgaben des Baukollegiums. Gemäss Art. 1 dieser Geschäftsordnung ist das Baukollegium eine beratende Kommission. Über das Baugesuch entscheidet die Bausektion.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	4. Die Mitspracherechte der durch den Bau eines HH betroffenen Nachbarn und Quartiere sind auszubauen. Diese sind schon ab den Vorstudien zu informieren und beizuziehen. Information alleine genügt nicht. Anzustreben sind minimale Mitwirkungsrechte.
Begründung	zu 4: Mitsprache und noch besser Mitwirkung muss vor vollendeten Tatsachen wirksam sein können. Die in den «Richtlinien» vorgesehenen Informationsveranstaltungen sind eine reine Alibiübung. Die Fokussierung der Beteiligung auf Begriffe wie «Information» und «Echoraum» bestätigen dies unmissverständlich.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Für Hochhäuser ab einer Höhe von 60 m beginnt die Partizipation/Kommunikation bereits in der Phase Vorstudie/Machbarkeit. Für Hochhäuser bis 60 m beschränkt sich der Einbezug der Nachbarschaft auf eine frühzeitige Information über das Projekt. Eine darüberhinausgehende Partizipation ist nicht verhältnismässig. Mit den Vorschriften für Hochhäuser bis 60 m (z.B. Vorschriften zum Erdgeschoss und zum Aussenraum) ist sichergestellt, dass ein ausreichender Beitrag an das Quartier geleistet werden kann.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	D.1 - Erläuterungen S. 20 «Integration Technik»: Der Erläuterungsbericht sei auf Seite 20 im Abschnitt «Integration Technik» wie folgt anzupassen: «Die Technik von Hochhäusern ist in ein Vollgeschoss integriert oder überragt zumindest den oberen Abschluss der Fassade nicht wesentlich. («oder überragt zumindest den oberen Abschluss der Fassade nicht wesentlich»: neu ergänzt).
Begründung	Grundsätzlich ist die «Technik» auch von Hochhäusern über das ganze Haus verteilt und hat i.d.R. im Untergeschoss und im Dachbereich Schwerpunkte. Im Zusammenhang mit, insbesondere hohen, Hochhäusern ist eine Regelung für die Unterbringung der Technik in den oberirdischen Bereichen und insbesondere im Bereich des oberen Gebäudeabschlusses aus architektonischer Sicht sinnvoll. Die Vorschrift zur Unterbringung der «Technik in einem Vollgeschoss» führt aber bei Hochhäusern mit einer Höhe bis 30m zum Verlust eines Vollgeschosses oder der Überschreitung der hinsichtlich der Einhaltung der Erstellungskostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderung kritischen Höhe von 30m und entsprechenden Kostenüberschreitungen aus dem Verlust von ca. 10% der Wohnungen oder den Mehrkosten aus den Brandschutzanforderungen von 10-15%. Im gemeinnützigen und insbesondere im subventionierten Wohnungsbau ist die kostensparende Aufstellung der für die Minergie-Lüftung notwendigen Monoblocks als Flachgeräte auf dem Dach aber in der Sicht vom Strassen- und Freiraum her verdeckt durch den Dachrand ein wichtiges Mittel zur Einhaltung der Erstellungskostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderung bei gleichzeitiger Erfüllung hoher architektonischer Ansprüche. Mit dem Antrag der Ergänzung des Erläuterungsberichts wird ein angemessener Interessenausgleich zwischen dem nach Art. 155 GO förderungsbedürftigen gemeinnützigen Wohnungsbau und dem Anliegen einer hohen architektonischen Qualität erzielt.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Die beantragte Ergänzung wird in leicht geänderter Formulierung aufgenommen und die Hochhausrichtlinien entsprechend angepasst.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Antrag 11: Berücksichtigung und Sicherung der klimatisch und ökologisch wichtigen Freiräume des bestehenden Stadtkörpers als wichtiges Prinzip und Grundvoraussetzung für die Platzierung von Hochhäusern im Stadtkörper (Prinzip Nr. 6).
Begründung	Begründung: Die Sicherung der ökologischen und klimatischen Vorranggebiete sind eine zentrale Voraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die generelle Sicherung klimatisch und ökologisch wichtiger Freiräume wird durch verschiedene bestehende Instrumente gewährleistet (z.B. Massnahmen und Gebiete gemäss Fachplanung Hitzeminderung, Freiräume und ökologische Vernetzungskorridore im kommunalen Richtplan, Frei- und Erholungszonen in der BZO oder die Festlegung der Gewässerräume nach Gewässerschutzgesetz). Der Schutz dieser Freiräume ist nicht abhängig von einer bestimmten Gebäudetypologie, sondern wird mit den bestehenden Instrumenten unabhängig von einer bestimmten Gebäudetypologie gewährleistet.</p> <p>Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass mit einem Hochhaus einerseits gemäss dem Prinzip «Freiraum in der grünen Wohnstadt» situativ die Freiraumsituation und die Durchlüftung verbessert werden kann und andererseits mit den Hochhausrichtlinien und den Sonderbauvorschriften strengere ökologische Anforderungen an Hochhäuser gestellt werden als bei einer gewöhnlichen Überbauung.</p>



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Antrag 12: Einbezug von Grün Stadt Zürich bei der Überprüfung ISOS ist zusätzlich zum AFS auch Grün Stadt Zürich, Fachstelle Gartendenkmalpflege, einzubeziehen.
Begründung	Begründung: Ortsbilder werden wesentlich durch die Freiräume und die Grünstrukturen geprägt und definiert. Bei der fachlichen Einschätzung im Rahmen des Mitberichtes ist Grün Stadt Zürich, insbesondere die Fachstelle Gartendenkmalpflege, einzubeziehen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Im Rahmen der Überarbeitung der Hochhausrichtlinien wurde das ISOS abschliessend bei der Abgrenzung der Hochhausgebiete berücksichtigt und die Interessenabwägung vorgenommen. Der Prozessschritt der Überprüfung des ISOS bei einem Hochhausprojekt durch die Verwaltung entfällt somit.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Antrag 13: Zusätzliches Merkblatt «Hochhaus, Stadtklima, Begrünung, Freiraumversorgung und Freiraumgestaltung»
Begründung	Begründung: Zusätzlich zu den Merkblättern «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» und «Windkomfort und Windsicherheit bei Hochhäusern» sind die Erkenntnisse der Fachplanung Hitzeminderung, der Fachplanung Bäume und der Anforderungen der Fachstellen Freiraumgestaltung und Freiraumversorgung in einem Merkblatt festzuhalten.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Hochhaus-spezifischen Aspekte in Bezug auf das Stadtklima sind im Merkblatt «Windkomfort und Windsicherheit bei Hochhäusern» enthalten. Im Übrigen ist die Fachplanung Hitzeminderung massgebend - unabhängig von der Gebäudetypologie.</p> <p>Die Begrünung der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche ist im Art. 11 der Bauordnung für alle Parzellen in Wohn-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen, unabhängig von der Gebäudetypologie, hinreichend geregelt.</p> <p>In den Hochhausrichtlinien sind weitere qualitative Vorgaben betreffend Freiraum und Stadtklima für Hochhäuser verankert.</p> <p>Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung die Grundlage geschaffen wird, freiraumbezogene Massnahmen gebiets- oder zonenweise in der kommunalen Bau- und Zonenordnung zu verankern. Mit einer zukünftigen Revision der Bau- und Zonenordnung soll die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen werden, um die Ziele einer qualitätsvollen baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Frei- und Grünraum und an ein gutes Lokalklima zu erfüllen. Diese zukünftigen Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung gelten auch für Hochhäuser.</p>



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Die nicht mit * bezeichneten Themen sind genauer auszuführen!
Begründung	Die ganzen, nicht mit * bezeichneten Slogans sind zu weich formuliert und wenig aussagekräftig. Die Erfüllung dieser Sätze muss messbar sein. Allgemeine Floskeln nützen nichts!
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die in den Richtlinien nicht mit einem * gekennzeichneten Qualitätsanforderungen sind klar und präzise formuliert. Gestalterische und städtebauliche Qualitätsanforderungen werden anhand eines konkreten Projekts durch das Baukollegium beurteilt. Die Richtlinien geben die Beurteilungskriterien vor. Für die Qualitätsanforderung «Soziale Durchmischung» gibt es ein präzisierendes Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus». Betreffend Windkomfort und Stadtklima gibt es ebenfalls ein Merkblatt «Windkomfort und Windsicherheit bei Hochhäusern» sowie die Fachplanung Hitzeminderung. Die Qualitätsanforderungen in den Richtlinien sind daher hinreichend präzise formuliert.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Kleinteilige Gebiete und Hanglagen sind auch südlich der Limmat auszuweisen!
Begründung	Hanglagen gibt es nicht nur nördlich der Limmat, sondern auch an den überbauten Hängen des Buchhogs und des Hohensteins. Also nicht nur in FDP- und SVP-Gebieten! Kleinteilige Gebiete gibt es auch im Raum Schweighofstrasse, südlich Triemlistrasse, westlich der Altstetterstrasse und südlich der Rautistrasse. Diese sind im Plan genauso auszuweisen, wie diejenigen im Kreis 2.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Abbildung «Sensible Gebiete» in den Hochhausrichtlinien zeigt Gebiete, die aus stadtmorphologischer Perspektive sensibel gegenüber hohen Gebäuden sind. Hierzu zählen ausgeprägte, grossflächig und mehrheitlich kleinteilig bebaute Hanglagen. Diese befinden sich nördlich der Limmat. Südlich der Limmat sind die Hanglagen deutlich weniger ausgeprägt, die Bebauung ist mehrheitlich weniger kleinteilig. Sensibel gegenüber hohen Gebäuden südlich der Limmat sind insbesondere die Siedlungsränder mit der dort vorherrschenden kleinteiligen Bebauung. Diese Gebiete sind folglich als Hochhausgebiet ausgeschlossen. Die übrigen Gebiete südlich der Limmat und ausserhalb der Quartiererhaltungs- und Kernzonen sind dagegen stadtmorphologisch weniger sensibel, heterogener und erfüllen auch die weiteren Eignungskriterien für die Abgrenzung der Hochhausgebiete. Diese werden im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision erläutert.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Die Situation der Liegenschaft Letzigraben auf dem Bild Seite 22 ist in den Anforderungen so zu beschreiben (und in der Bauordnung so festzuhalten), dass die Resultate bei künftigen Hochhausgestaltungen mit diesem Projekt mithalten können, nicht nur fotografisch sondern auch bei Begehungen!!!
Begründung	Auf Seite 21 und 22 sind fotogene Ausschnitte und ein bestes Beispiel (Letzigraben) aufgeführt. Wer die beiden Standorte Baslerstrasse und Leutschenbach aufsucht wird die Situation nicht so idyllisch wahrnehmen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Das genannte Foto der Siedlung Heiligfeld am Letzigraben illustriert beispielhaft die beschriebenen Qualitätsanforderungen zum Thema Stadtklima. Vorschriften in den Richtlinien und in der Bauordnung können sich nicht auf einzelne konkrete Projekte beziehen. Alle Fotos in den Hochhausrichtlinien illustrieren beispielhaft einzelne thematische Aspekte.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Planungs- und Bewilligungsprozess Im Baukollegium sind mehrheitlich Personen mit täglichem Bezug zum entsprechenden Quartier einzubeziehen (Wohnort, Arbeitsort und Ort für täglichen Einkauf) zu integrieren.
Begründung	Heute handelt es sich meist um «Fachidioten», die später nicht mit dem Projekt leben müssen und vom Entscheid nicht betroffen sind. Sonst könnten keine Bauprojekte genehmigt werden, deren Einordnung in die Umgebung wie eine Faust aufs Auge wirken bzw. wie eine Talsperre vor Einfamilienhäusern zu stehen kommen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Das Baukollegium ist ein Fachgremium, welches insbesondere den gesetzlich geforderten ortsbaulichen Gewinn und die architektonisch besonders sorgfältige Gestaltung eines Hochhauses beurteilt. (§ 284 PBG)



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Ich beantrage, dass die Hochhaus-Richtlinien überarbeitet - und nachfolgende Gegebenheiten miteinbezogen werden.
Begründung	<p>a) Die StadtbewohnerInnen wurden zuwenig informiert und wurden zuwenig befragt, ob sie grundsätzlich eine Stadtgestaltung mittels derart vielen Hochhäusern wollen. Eine menschenfreundliche Stadt sollte auf die Bedürfnisse der darin Arbeitenden, Wohnenden, BesucherInnen Rücksicht nehmen... weniger auf die Interessen der Grund- und Immobilienbesitzer. Und - wie schon oben erwähnt - müssten sie zur Art der Stadtgestaltung miteinbezogen werden. b) Die Hochhaus-Richtlinien haben sich in keiner Art und Weise mit den Auswirkungen von Hochhäusern auf die Menschen, auf die Gesellschaft und deren sozialen Folgen auseinandergesetzt. c) Die Oeko-Bilanz von Hochhäusern ist derart negativ - und in keiner Art und Weise «klimafreundlich». Dies wurde zuwenig berücksichtigt d) Die Beschattung der umliegenden Liegenschaften (Häusern) kann (je nach Lage) immens sein. Für ein gesundes Immunsystem benötigen wir Vitamin D, das nur durch den Aufenthalt an der Sonne gebildet wird. e) Es müsste vertieft untersucht werden, an welchen Orten Over-Crowding durch zuviel an Verdichtung stattfindet. f) Eine Durchmischung der Bevölkerungsstruktur ist durch Hochhäuser massiv gestört. g) Verdichtung einer Stadt kann - wie in anderen Städten bereits praktiziert (z.B. Paris) - erreicht werden. Dafür sind keine Hochhäuser vonnöten.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Durch den Beschluss des Ergänzungsplans Hochhausgebiete, der Anpassung der Bauordnung sowie der Hochhausrichtlinien durch den Gemeinderat werden die neuen Regeln für die Erstellung von Hochhäusern demokratisch legitimiert. Die Vorlage wird im Parlament diskutiert und beschlossen. Wird das Referendum ergriffen, kommt es zu einer Volksabstimmung. Betreffend die in der Begründung aufgeführten Themen Sozialraum, Klima und Ökologie enthalten die Hochhausrichtlinien und die Sonderbauvorschriften besondere Anforderungen, welche beim Bau von Hochhäusern zu erfüllen sind. Diese werden im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision ausführlich beschrieben. Darüber hinaus gibt es ein ergänzendes Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus».</p> <p>Betreffend die Verschattung durch Hochhäuser gilt die Drei-Stunden-Schattenregelung gemäss § 284 PBG, mit der der Abstand eines Hochhauses zu Nachbargebäuden auf ein verträgliches Mass begrenzt wird. Schliesslich wird darauf hingewiesen, dass gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) die Ausnützung eines Hochhauses nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Bebauung sein darf.</p>

Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Die Zusammensetzung des Vorprüfungsgremium sollte nicht nur aus Architekten und Landschaftsarchitekten bestehen.
Begründung	Stadtentwicklung und ganz speziell Hochbauten haben einen Einfluss auf die Gesellschaft, daher sollten auch deren Anliegen in die Beurteilung einfließen.
Entscheid	nicht Gegenstand des Planungsinstruments
Stellungnahme	<p>Die Zusammensetzung des Baukollegiums ist nicht Gegenstand des Planungsinstruments.</p> <p>Gemäss der vom Stadtrat beschlossenen Geschäftsordnung für das Baukollegium vom 22.07.2017 ist das Baukollegium ein beratendes Fachgremium, das sich aus verwaltungsintern und verwaltungsexternen Fachexpert*innen aus den Bereichen Städtebau, Architektur, Denkmalpflege und Freiraumgestaltung zusammensetzt. Nach Bedarf können weitere Fachpersonen beigezogen werden. In Bezug auf Hochhäuser beurteilt das Baukollegium insbesondere den gesetzlich geforderten ortsbaulichen Gewinn und die architektonisch besonders sorgfältige Gestaltung eines Hochhauses (§ 284 PBG). Für die Beurteilung sozialräumlicher Aspekte ist primär die Stadtverwaltung verantwortlich. Die entsprechenden Vorgaben und Kriterien hierzu sind in den Hochhausrichtlinien sowie den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser verankert. Darüber hinaus sind die Kriterien für ein sozial nachhaltiges Wohnhochhaus in einem Merkblatt festgehalten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Stadtrat das Postulat 2022/677 entgegengenommen hat, in dem der Stadtrat aufgefordert wird, zu prüfen, wie das Auswahlverfahren für die externen Mitglieder des städtischen Baukollegiums neugestaltet und mehr Transparenz über die beratenen Geschäfte hergestellt werden kann.</p>



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Es braucht ein neues Gremium, welches die Hochhausprozesse begleitet.
Begründung	Das Baukollegium ist befangen und parteiisch, da sie Hochhäuser für sich sehr begrünnen und so weniger kritisch den Bauten gegenüber sind. Es gibt keine klare Bemessungspunkte sondern reine Willkür, welche rein subjektiv sind.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Gemäss der vom Stadtrat beschlossenen Geschäftsordnung für das Baukollegium vom 22.07.2017 ist das Baukollegium ein beratendes Fachgremium, das sich aus verwaltungsintern und verwaltungsexternen Fachexpert*innen aus den Bereichen Städtebau, Architektur, Denkmalpflege und Freiraumgestaltung zusammensetzt. Nach Bedarf können weitere Fachpersonen beigezogen werden. In Bezug auf Hochhäuser beurteilt das Baukollegium insbesondere den gesetzlich geforderten ortsbaulichen Gewinn und die architektonisch besonders sorgfältige Gestaltung eines Hochhauses (§ 284 PBG).</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Stadtrat das Postulat 2022/677 entgegengenommen hat, in dem der Stadtrat aufgefordert wird, zu prüfen, wie das Auswahlverfahren für die externen Mitglieder des städtischen Baukollegiums neugestaltet und mehr Transparenz über die beratenen Geschäfte hergestellt werden kann.</p>



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Es braucht eine klare Bemessungsliste mit Checklisten (Prüfkriterien zur Standortwahl) was erlaubt ist und was man dafür erhält. Einheitliche Qualitätskriterien und Qualitätsanforderungen.
Begründung	Jetzt wird jedes Projekt im Baukollegium ausgehandelt. Wenn nun schon klare Vorgaben vorliegen und der Rahmen abgesteckt ist, so hat auch der Eigentümer mehr Rechte und kommt nicht nur als Bittsteller daher und muss hoffen, dass sein Projekt den Architekten gefällt, welche je nach Hochhauszone bis zu drei Mal entscheiden in der Planungs- und Bewilligungsphase.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	In den Hochhausrichtlinien sind die Qualitätskriterien und Qualitätsanforderungen beschrieben und verankert. Das Baukollegium stützt sich in seiner Beurteilung des Standorts, des ortsbaulichen Gewinns sowie der architektonischen Gestaltung auf die in den Hochhausrichtlinien aufgeführten Kriterien.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Die Vorgabe zu den Autoabstellplätzen sollte hinterfragt werden
Begründung	Je nach Nutzungsart des Hochhauses und Quartier sollte die Anzahl der Parkplätze flexibel sein. In der Innenstadt braucht es sicher weniger Parkplätze als in den Aussenquartieren, speziell da ja laufend die blauen Zonen abgebaut werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die spezifischen Vorgaben zu den Autoabstellplätzen für Hochhäuser werden im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision erläutert. im Übrigen wird auf die Parkplatzverordnung der Stadt Zürich verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Die Partizipation der Quartierbevölkerung, die gemäss Richtlinien für Hochhäuser ab 60 m vorgesehen ist, soll bereits für Hochhäuser ab 40m durchgeführt werden.
Begründung	Hochhäuser, insbesondere wenn sie vermehrt und in grösserer Zahl auftreten, bedeuten einen Eingriff in die Struktur und das sozialräumliche Gefüge eines Quartiers. Die Auswirkungen von Hochhäusern auf ein Quartier können bereits bedeutend sein, wenn sie eine Höhe von 40m nicht überschreiten. Die Quartierbevölkerung soll deshalb in die Planung einbezogen werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Je höher ein Gebäude, desto grösser ist seine Ausstrahlung und seine Wirksamkeit auf ein Quartier und darüber hinaus. Hochhäuser bis maximal 60 m fügen sich in den dafür bezeichneten Hochhausgebieten noch gut in ihr Umfeld ein. Für Hochhäuser ab 40 m ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss strassen- und platzseitig ausgeschlossen. Ebenfalls gilt für Hochhäuser ab 40 m, dass die strassen- und platzzugewandten Freiflächen mindestens zur Hälfte öffentlich zugänglich gestaltet sein müssen. Mit den ergänzenden Zielvorgaben in den Hochhausrichtlinien (z.B. zur Begrünung) ist sichergestellt, dass ein ausreichender Beitrag an das Quartier geleistet werden kann. Die unmittelbare Nachbarschaft um ein geplantes Hochhaus bis maximal 60 m ist zu einem frühen Zeitpunkt des Planungsprozesses (Vorstudie/Vorprojekt) zu informieren. Die Durchführung von weitergehenden Beteiligungsprozessen mit der Quartierbevölkerung ist für Hochhäuser bis maximal 60 m nicht verhältnismässig.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Das 3. Prinzip soll nicht nur die Innenstadt berücksichtigen sondern auch Aussichtslagen ins Unterland von Schwamendingen aus. Es soll deshalb ergänzt werden mit dem Wortlaut: sowie im Landschaftsraum «nach ausserhalb der Stadt» Neben dem Blick auf (...) sowie über den Talboden des Limmattals hinweg und «auf die Hügellandschaft des Zürcher Unterlands» von besonderer Bedeutung.
Begründung	Es soll nicht nur Rücksicht genommen werden auf die bereits privilegierten Quartiere mit Blick auf See oder auf gegenüberliegende Hügelkuppen innerhalb des Stadtkörpers, sondern es soll auch Rücksicht genommen werden auf die Hanglagen in Schwamendingen und der Aussicht auf die Hügelzüge ins Zürcher Unterland inklusive auf die wunderbare Morgen- und Abendstimmung, die viel Lebensqualität bringt (Quartier Hirzenbach/Probstei).
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Der Antrag wird in abgeänderter Formulierung aufgenommen. Die Grafik wird um die Blickbeziehungen in die nördlichen Landschaftsräume ergänzt.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Die Beurteilung von Hochhäusern soll über ein von der Verwaltung unabhängiges Gremium erfolgen. Die Fachexpertisen sollen mindestens Sozialraum, Freiraum und Klimaschutz umfassen.
Begründung	<p>Einleitend ist festzuhalten, dass eine Anpassung der Hochhausrichtlinien und die Teilrevision der BZO daran gemessen werden müssen, welchen Beitrag diese zu den drängendsten Problemen der Stadtentwicklung leisten können: Das Ziel Netto-Null zu erreichen, zusätzliche Frei- und Grünräume zu sichern, zur Hitzeminderung beizutragen und dringend benötigten, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Ohne Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften können mit Hochhäusern keine zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die Erstellung eines Hochhauses verursacht bis zu 30% mehr CO₂ und ist rund 30% teurer. Die Einwendungen der Grünen Stadt Zürich zielen deshalb darauf, obgenannte Messgrößen verbindlich in der BZO zu verankern. Ebenso sollen die in den Richtlinien aufgelisteten Qualitätsanforderungen für alle Hochhausgebiete verbindlich sein. Die Hürden für den Hochhausbau werden damit bewusst erhöht! Das erhaltene Privileg verlangt als Gegenleistung einen Beitrag an die Interessen von Zürichs Bevölkerung, Netto-Null, Frei- und Grünräume, Hitzeminderung und preisgünstigen Wohnraum. Eine verstärkte Partizipation ist deshalb unabdingbar für eine breite Akzeptanz von Hochhäusern. Begründung Qualitätssicherung kann nicht eingelöst werden. Es wird suggeriert, dass je höher das Hochhaus, desto höher die Anforderungen an die Qualität und die Beteiligung der Quartierbevölkerung. In den Bestimmungen ist dazu wenig Verbindliches festgelegt. Das Baukollegium, in dem mehrheitlich Architekt*innen Einsitz haben, verfügt kaum über Expertise zu Freiraum, sozialräumlichen Aspekten und klimaschutzrelevanten Themen. Dies schwächt diese Interessen.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Hochhäuser müssen gemäss kantonalem Recht (PBG § 284) einen ortsbaulichen Gewinn erbringen und architektonisch besonders gut gestaltet sein. Die Überprüfung dieser gesetzlichen Vorgaben kann nicht von der Verwaltung vollumfänglich auf ein externes Gremium übertragen werden. Die Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns und der architektonischen Qualität obliegt dem Baukollegium, in welchem neben externen Fachexpert*innen auch Vertreter*innen der Stadtverwaltung sowie des Stadtrats Einsitz haben. Für die Beurteilung städtebaulicher, architektonischer und freiraumbezogener Themen werden externe Fachexpert*innen hinzugezogen. Für die Beurteilung sozialräumlicher und stadtklimatischer Aspekte ist die Stadtverwaltung verantwortlich. Die entsprechenden Vorgaben hierzu sind in den Hochhausrichtlinien sowie den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser verankert.</p>



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Die Richtlinien sollen sich auf fachliche und inhaltliche Aussagen beschränken. Die Referenzbeispiele sind mit den wichtigsten BZO Bestimmungen, der Angabe ob mit Gestaltungsplan oder Sonderbauvorschriften erstellt sowie dem Erstellungsjahr zu ergänzen.
Begründung	Die Richtlinien sollen bei fast allen Prozessen beigezogen werden, enthalten in der Präambel aber viel Marketing für den Hochhausbau. Unter städtebauliche Prinzipien wird unter «Freiraum in der grünen Wohnstadt» suggeriert, dass durch Hochhäuser Freiraum «gewonnen» werden kann. Dem ist nicht so, insbesondere, wenn die Ausnutzungsmöglichkeiten durch Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften gegenüber der Grundordnung erhöht werden. Unter «Akzente» wird als Referenzbeispiel das Hochhaus an der Birmensdorferstrasse aufgeführt. Das Gebiet entlang der Birmensdorferstrasse ist in der BZO als ein Gebiet mit erhöhter Ausnutzung definiert. Diese Ausnutzungsmöglichkeiten von 400% werden mit dem Lärmschutz begründet, führen aber zum Zwang, ein Hochhaus als Bautyp zu wählen. Mit einem anderen Bautyp lässt sich eine Nutzung von 400% in der ersten Bautiefe kaum realisieren. Es stellt sich die Frage, ob anderen Grundeigentümer*innen diese Akzentuierung ebenfalls ermöglicht wird. Und wie das städtebauliche Prinzip einer Akzentuierung dann noch «eingehalten» werden kann.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Hochhausrichtlinien enthalten ausschliesslich hochhausbezogene fachliche und inhaltliche Aussagen. Die Referenzbeispiele illustrieren einzelne thematische Aspekte beispielhaft. Dazu sind keine weiteren Angaben über das jeweils abgebildete Hochhaus notwendig.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Die Partizipation der Quartierbevölkerung, die gemäss Richtlinien für Hochhäuser ab 60 Metern vorgesehen ist, soll bereits bei Hochhäusern ab 40 Metern durchgeführt werden.
Begründung	Hochhäuser, insbesondere wenn sie vermehrt und in grösserer Zahl auftreten, bedeuten einen Eingriff in die Struktur und das sozialräumliche Gefüge eines Quartiers. Die Auswirkungen von Hochhäusern auf ein Quartier können bereits bedeutend sein, wenn sie eine Höhe von 40 Metern nicht überschreiten. Die Quartierbevölkerung soll deshalb in die Planung einbezogen werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Je höher ein Gebäude, desto grösser ist seine Ausstrahlung und seine Wirksamkeit auf ein Quartier und darüber hinaus. Hochhäuser bis maximal 60 m fügen sich in den dafür bezeichneten Hochhausgebieten noch gut in ihr Umfeld ein. Für Hochhäuser ab 40 m ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss strassen- und platzseitig ausgeschlossen. Ebenfalls gilt für Hochhäuser ab 40 m, dass die strassen- und platzzugewandten Freiflächen mindestens zur Hälfte öffentlich zugänglich gestaltet sein müssen. Mit den ergänzenden Zielvorgaben in den Hochhausrichtlinien (z.B. zur Begrünung) ist sichergestellt, dass ein ausreichender Beitrag an das Quartier geleistet werden kann. Die unmittelbare Nachbarschaft um ein geplantes Hochhaus bis maximal 60 m ist zu einem frühen Zeitpunkt des Planungsprozesses (Vorstudie/Vorprojekt) zu informieren. Die Durchführung von weitergehenden Beteiligungsprozessen mit der Quartierbevölkerung ist für Hochhäuser bis maximal 60 m nicht verhältnismässig.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Mindestens die Hälfte der durch Gestaltungspläne oder Sonderbauvorschriften ermöglichten Mehrausnutzung an Wohnfläche soll zur Kostenmiete vermietet werden,
Begründung	Das Bauen in die Höhe stellt bereits für sich ein Privileg gegenüber der Grundordnung dar. Wird mittels Gestaltungsplänen oder Sonderbauvorschriften ein Mehrwert ermöglicht, ist ein Beitrag zu preisgünstigem Wohnraum erforderlich.
Entscheid	Nicht Gegenstand des Planungsinstruments
Stellungnahme	Gemäss PBG § 49b kann bei erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten durch Zonenänderung, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum eingefordert werden. Die Festlegung eines Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum erfolgt unabhängig von einer bestimmten Gebäudetypologie, sondern ist ausschliesslich an erhöhte Ausnutzungsmöglichkeiten geknüpft. Der Stadtrat geht grundsätzlich von 50% der zusätzlich möglichen Wohnfläche aus. Bei Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen ist jedoch immer die spezifische Situation und Aufgabenstellung zu berücksichtigen.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Erhöhte Anforderungen an Hochhäuser gelten für alle Hochhauskategorien. Die Hochhausrichtlinien sollen dabei nicht auf den absoluten Wert, sondern auf die Differenz zwischen zulässiger Höhe gemäss Grundordnung und der geplanten Hochhaushöhe abstellen. Auch bei Hochhäusern unter 60 m ist das Quartier in der Phase «Vorstudie / Machbarkeit» einzubeziehen.
Begründung	Die aktualisierten Hochhausrichtlinien stützen sich bei den Leistungsanforderungen auf die Kategorisierung und somit auf die absoluten Höhen ab. Nicht diese aber ist in jedem Fall massgebend für den Effekt auf die Umgebung, sondern die relative Höhe im Verhältnis zur städtebaulichen Struktur und Identität der Umgebung. Die Information der Nachbarschaft zum Zeitpunkt des Vorprojektes genügt den Anforderungen an einen partizipativen Prozess nicht.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Mit zunehmender Höhe eines Hochhauses steigen die städtebaulichen, sozialräumlichen und ökologischen Anforderungen an die Realisierung eines nachhaltigen Gebäudes. Daher und aufgrund der grossräumigeren Wirksamkeit mit zunehmender Höhe werden die Anforderungen an Hochhäuser mit zunehmender Höhe strenger und umfangreicher.</p> <p>Hochhäuser bis maximal 60 m fügen sich in den dafür bezeichneten Hochhausgebieten noch gut in ihr Umfeld ein. Mit den Sonderbauvorschriften (z.B. Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss, öffentlich zugängliche Gestaltung des Aussenraums) und den ergänzenden Zielvorgaben in den Hochhausrichtlinien (z.B. zur Begrünung) ist sichergestellt, dass für Hochhäuser bis zu 60 m ein ausreichender Beitrag an das Quartier geleistet werden kann. Die Durchführung von weitergehenden Beteiligungsprozessen mit der Quartierbevölkerung über die frühzeitige Information hinaus, ist für Hochhäuser bis maximal 60 m nicht verhältnismässig.</p>



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Das Verfahren bei Hochhäusern bis und über 60 m mit Konkurrenzverfahren sei aus oben erwähnten Gründen dahingehend anzupassen, dass das Baukollegium lediglich über das Projekt zu informieren sei.
Begründung	<p>Bezüglich Verfahren wird für Hochhäuser über 60 m mit Konkurrenzverfahren ausserdem festgehalten, dass Quartiervertreter*innen in die Jury Einsitz erhalten. Es ist unklar, ob diesen Vertreter*innen eine Entscheidkompetenz oder lediglich beratende Stimme zukommen soll. Ohne Beschränkung oder Klärung droht ein unbegründetes Übergewicht dieser Vertreter*innen. 1 Hinsichtlich Planungs- und Bewilligungsprozess sieht der Entwurf der Richtlinien vor, dass das Baukollegium beizuziehen ist, wenn im Planungsprozess ein Konkurrenzverfahren durchgeführt wird. Dies unabhängig davon, ob das Hochhaus eine Höhe von 60 m unter- oder überschreitet (vgl. Richtlinien, S. 26 und 28). Gemäss Entwurf soll das Baukollegium das Projekt u.a. in städte- und ortsbaulicher Hinsicht beurteilen. Dies stellt eine Abkehr von den geltenden Richtlinien dar, welche lediglich eine Information des Baukollegiums vorsehen, während darüber hinaus jedoch kein Einfluss auf das Konkurrenzverfahren genommen wird. 2 Die neu vorgesehene Verfahrensregelung ist aus verschiedenen Gründen nicht sachgerecht: durch die aus fachkundigen Mitgliedern zusammengesetzte Jury wird sichergestellt, dass die massgeblichen Beurteilungskriterien im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren hinreichend Berücksichtigung finden. Der Beizug des Baukollegiums stellt somit einerseits eine Doppelspurigkeit dar. Gleichzeitig sind Aufgaben und Entscheidkompetenz zwischen Jury und Baukollegium in den Richtlinien nicht genügend klar abgegrenzt. Es droht eine Aushebelung des Jury-Entscheidung: gemeinsam im Gremium gefällte Entscheide können durch das Baukollegium in Frage gestellt oder gar Änderungen des Projekts trotz Jury-Entscheidung verlangt werden. Dies schwächt das Wettbewerbswesen, lässt das Konkurrenzverfahren im Extremfall zu einem teuren Leerlauf werden und führt seitens Investoren und Planer zu einem bedeutenden Verlust an Planungssicherheit. Diesen Problemen kann damit begegnet werden, indem der Einbezug des Baukollegiums in diesem Verfahrensstadium auf Information beschränkt wird. Auch damit kann sichergestellt werden, dass das Baukollegium seine Stellungnahme im Bewilligungsprozess einbringen kann.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt



Stellungnahme

Bei jedem potenziellen Hochhaus entscheidet das Baukollegium zu Beginn des Planungsprozesses über die Eignung eines konkreten Standorts für ein Hochhaus, die ungefähre Höhe und den damit verbundenen ortsbaulichen Gewinn. Nur so ist gewährleistet, dass die Standort- und Höhenfrage sowie die Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns nach einheitlichen Kriterien erfolgt und eine Gleichbehandlung der Grundeigentümer sichergestellt ist. Das Baukollegium beurteilt in dieser Phase noch kein ausgearbeitetes Projekt. Nur mit einer positiven Entscheidung des Baukollegiums mit der Bestätigung eines ortsbaulichen Gewinns kann die Hochhausplanung weitergeführt werden. Wird nach einer positiven Entscheidung durch das Baukollegium für die Realisierung eines Hochhauses ein Konkurrenzverfahren durchgeführt, muss das Baukollegium kein weiteres Mal konsultiert werden. Die konkrete städtebauliche und architektonische Qualität des Hochhauses wird abschliessend im Rahmen des Konkurrenzverfahrens beurteilt. Die diesbezüglich missverständliche Formulierung im Erläuterungsbericht im Kapitel «Planungs- und Bewilligungsprozess» wird präzisiert.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Die Richtlinien seien entweder dahingehend anzupassen, dass der Einsitz von Quartiervertreter*innen auf einen Sitz beschränkt wird, oder dass ihnen lediglich beratende Stimme zukommt.
Begründung	<p>1 Hinsichtlich Planungs- und Bewilligungsprozess sieht der Entwurf der Richtlinien vor, dass das Baukollegium beizuziehen ist, wenn im Planungsprozess ein Konkurrenzverfahren durchgeführt wird. Dies unabhängig davon, ob das Hochhaus eine Höhe von 60 m unter- oder überschreitet (vgl. Richtlinien, S. 26 und 28). Gemäss Entwurf soll das Baukollegium das Projekt u.a. in städte- und ortsbaulicher Hinsicht beurteilen. Dies stellt eine Abkehr von den geltenden Richtlinien dar, welche lediglich eine Information des Baukollegiums vorsehen, während darüber hinaus jedoch kein Einfluss auf das Konkurrenzverfahren genommen wird. 2 Die neu vorgesehene Verfahrensregelung ist aus verschiedenen Gründen nicht sachgerecht: durch die aus fachkundigen Mitgliedern zusammengesetzte Jury wird sichergestellt, dass die massgeblichen Beurteilungskriterien im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren hinreichend Berücksichtigung finden. Der Beizug des Baukollegiums stellt somit einerseits eine Doppelspurigkeit dar. Gleichzeitig sind Aufgaben und Entscheidkompetenz zwischen Jury und Baukollegium in den Richtlinien nicht genügend klar abgegrenzt. Es droht eine Aushebelung des Jury-Entscheidens: gemeinsam im Gremium gefällte Entscheide können durch das Baukollegium in Frage gestellt oder gar Änderungen des Projekts trotz Jury-Entscheid verlangt werden. Dies schwächt das Wettbewerbswesen, lässt das Konkurrenzverfahren im Extremfall zu einem teuren Leerlauf werden und führt seitens Investoren und Planer zu einem bedeutenden Verlust an Planungssicherheit. Diesen Problemen kann damit begegnet werden, indem der Einbezug des Baukollegiums in diesem Verfahrensstadium auf Information beschränkt wird. Auch damit kann sichergestellt werden, dass das Baukollegium seine Stellungnahme im Bewilligungsprozess einbringen kann.</p>
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vertretung des Quartiers im Konkurrenzverfahren hat die Funktion eines/einer Sachexpert*in. Sachexpert*innen haben kein Stimmrecht, sondern beratende Funktion. Die angemessene Anzahl an Quartiervertreter*innen ist projektspezifisch zu bestimmen. Die Formulierung wird entsprechend angepasst.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Die «Soziale Durchmischung» ist als Nutzungsanforderung aus den Richtlinien zu streichen.
Begründung	<p>12 In den Richtlinien wird die Forderung einer sozialen Durchmischung festgehalten (vgl. S. 23). Das Wohnangebot in Hochhäusern sei vielfältig bezüglich Grösse, Wohnungsmix, Ausbaustandard und Preissegment auszugestalten. 13 So sehr eine soziale Durchmischung wichtig und richtig ist und auch mit planerischen Mitteln angestrebt werden sollte, überzeugt es nicht, dies als Regel auf ein einzelnes Hochhaus anzuwenden. Alle aufgelisteten Aspekte in einem einzelnen Gebäude umzusetzen, ist nicht praktikabel. Die Kriterien sind überdies teilweise zu wenig klar definiert: ein unterschiedliches Preissegment ergibt sich beispielsweise schon aus der Lokalisierung der jeweiligen Wohnung - das 1. OG ist naturgemäss günstiger als das 15. OG. Auch Vorschriften bezüglich Wohnungsmix und Wohnungsgrössen stellen einen schweren Eingriff in die Eigentumsfreiheit dar. Es ist auch nicht ersichtlich, weshalb ein Investor darin eingeschränkt werden soll, sein Angebot nach der Nachfrage auszurichten. Wiederum stellt sich auch die Frage, inwieweit sich eine solche Vorschrift vor dem Grundsatz der Gleichbehandlung rechtfertigen liesse, wenn bei anderen Bebauungsformen mit gleicher Ausnützung derartige Vorschriften nicht bestehen. Es gibt keinen sachlichen Grund, weshalb an das Kriterium der Gebäudehöhe unterschiedliche Rechtsfolgen geknüpft werden. Es erschliesst sich einem nicht, weshalb von der Überschreitung einer beliebig definierten Hochhausgrenze die Anwendung dieser Anforderungen abhängen soll.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die städtebaulichen, sozialräumlichen und ökologischen Herausforderungen zur Realisierung eines nachhaltigen Gebäudes sind bei einem Hochhaus besonders gross. An den Bau eines Hochhauses werden daher höhere Anforderungen gestellt als an ein Gebäude innerhalb der Regelbauweise. Der Grundeigentümer hat grundsätzlich die Wahl, ein Hochhaus unter Einhaltung der Vorschriften für Hochhäuser oder ein Gebäude nach Regelbauweise zu erstellen.</p> <p>Die Kriterien zur Gewährleistung einer angemessenen «soziale Durchmischung» sind als Zielvorgaben in den Hochhausrichtlinien verankert, nicht aber in den gesetzlichen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften. Wie die Anforderung an «Sozialräumliche Durchmischung» erfüllt wird, ist den Projektierenden freigestellt. Es werden keine quantitativen Vorgaben zu Wohnungsmix und Wohnungsgrössen gemacht.</p>



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Auf die Kompnzzuweisung an das Baukollegium soll verzichtet oder die Zusammensetzung des Baukollegiums muss reformiert werden.
Begründung	Das Baukollegium verfügt nur über geringe demokratische Legitimation und ist einseitig zusammengesetzt. Es mangelt ihm insbesondere an fachlicher Expertise zu sozialen und ökologischen Fragen. Mit der geplanten Ausdehnung des Hochhausgebiets wird die Rolle des Baukollegiums zusätzlich aufgewertet. In Anbetracht der Konflikträchtigkeit von Hochhäusern, erscheint die gewichtige Rolle des Baukollegiums in dieser Form nicht mehr gerechtfertigt.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Regelung der Kompetenzen und die Zusammensetzung des Baukollegiums sind nicht Gegenstand des Planungsinstruments. Die vom Stadtrat beschlossene Geschäftsordnung für das Baukollegium vom 22.3.2017 regelt unter anderem die Zusammensetzung und Aufgaben des Baukollegiums. Das Baukollegium ist ein beratendes Fachgremium, das sich aus verwaltungsintern und verwaltungsexternen Fachexpert*innen aus den Bereichen Städtebau, Architektur, Denkmalpflege und Freiraumgestaltung zusammensetzt. Nach Bedarf können weitere Fachpersonen beigezogen werden. In Bezug auf Hochhäuser beurteilt das Baukollegium insbesondere den gesetzlich geforderten ortsbaulichen Gewinn und die architektonisch besonders sorgfältige Gestaltung eines Hochhauses (§ 284 PBG). Für die Beurteilung sozialräumlicher und ökologischer Aspekte ist primär die Stadtverwaltung verantwortlich. Die entsprechenden Vorgaben und Kriterien hierzu sind in den Hochhausrichtlinien sowie den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser verankert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Stadtrat das Postulat 2022/677 entgegengenommen hat, in dem der Stadtrat aufgefordert wird, zu prüfen, wie das Auswahlverfahren für die externen Mitglieder des städtischen Baukollegiums neugestaltet und mehr Transparenz über die beratenen Geschäfte hergestellt werden kann.</p>



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Auf eine Einzelfallbeurteilung der Eignung einer Parzelle als Hochhausstandort durch das Baukollegium soll verzichtet werden.
Begründung	Die Verwertbarkeit einer Parzelle darf nicht von der Bautätigkeit der Nachbarschaft abhängig sein. Eine solche Regelung würde zu erheblicher Rechtsunsicherheit und zu einer dynamischen Rechtsentwicklung führen. So sind Situationen denkbar, in denen einem Eigentümer der Bau eines Hochhauses untersagt wird, weil auf der benachbarten Parzelle bereits Hochhäuser gebaut wurden – oder weil bisher keines gebaut wurde - und er schlicht mit seiner Planung zu spät oder früh ist.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Gemäss § 284 PBG muss jedes Hochhaus einen ortsbaulichen Gewinn erbringen. Es ist Aufgabe des Baukollegiums, für jedes geplante Hochhaus den ortsbaulichen Gewinn zu beurteilen. Die Frage des ortsbaulichen Gewinns ist immer mit dem Standort und dem zum Zeitpunkt der Beurteilung vorhandenen Kontext verbunden.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Das Verfahren bei Hochhäusern bis und über 60 m mit Konkurrenzverfahren sei aus oben erwähnten Gründen dahingehend anzupassen, dass das Baukollegium lediglich über das Projekt zu informieren sei.
Begründung	<p>Das Verfahren bei Hochhäusern bis und über 60 m mit Konkurrenzverfahren sei aus oben erwähnten Gründen dahingehend anzupassen, dass das Baukollegium lediglich über das Projekt zu informieren sei. Bezüglich Verfahren wird für Hochhäuser über 60 m mit Konkurrenzverfahren ausserdem festgehalten, dass Quartiervertreter*innen in die Jury Einsitz erhalten. Es ist unklar, ob diesen Vertreter*innen eine Entscheidkompetenz oder lediglich beratende Stimme zukommen soll. Ohne Beschränkung oder Klärung droht ein unbegründetes Übergewicht dieser Vertreterinnen. 1 Hinsichtlich Planungs- und Bewilligungsprozess sieht der Entwurf der Richtlinien vor, dass das Baukollegium beizuziehen ist, wenn im Planungsprozess ein Konkurrenzverfahren durchgeführt wird. Dies unabhängig davon, ob das Hochhaus eine Höhe von 60 m unter- oder überschreitet (vgl. Richtlinien, S. 26 und 28). Gemäss Entwurf soll das Baukollegium das Projekt u.a. in städte- und ortsbaulicher Hinsicht beurteilen. Dies stellt eine Abkehr von den geltenden Richtlinien dar, welche lediglich eine Information des Baukollegiums vorsehen, während darüber hinaus jedoch kein Einfluss auf das Konkurrenzverfahren genommen wird. 2 Die neu vorgesehene Verfahrensregelung ist aus verschiedenen Gründen nicht sachgerecht: durch die aus fachkundigen Mitgliedern zusammengesetzte Jury wird sichergestellt, dass die massgeblichen Beurteilungskriterien im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren hinreichend Berücksichtigung finden. Der Beizug des Baukollegiums stellt somit einerseits eine Doppelspurigkeit dar. Gleichzeitig sind Aufgaben und Entscheidkompetenz zwischen Jury und Baukollegium in den Richtlinien nicht genügend klar abgegrenzt. Es droht eine Aushebelung des Jury-Entscheidendes: gemeinsam im Gremium gefällte Entscheide können durch das Baukollegium in Frage gestellt oder gar Änderungen des Projekts trotz Jury-Entscheid verlangt werden. Dies schwächt das Wettbewerbswesen, lässt das Konkurrenzverfahren im Extremfall zu einem teuren Leerlauf werden und führt seitens Investoren und Planer zu einem bedeutenden Verlust an Planungssicherheit. Diesen Problemen kann damit begegnet werden, indem der Einbezug des Baukollegiums in diesem Verfahrensstadium auf Information beschränkt wird. Auch damit kann sichergestellt werden, dass das Baukollegium seine Stellungnahme im Bewilligungsprozess einbringen kann.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Bei jedem potenziellen Hochhaus entscheidet das Baukollegium zu Beginn des Planungsprozesses über die Eignung eines konkreten Standorts für ein Hochhaus, die ungefähre Höhe und den damit verbundenen ortsbaulichen Gewinn. Nur so ist gewährleistet, dass die Standort- und Höhenfrage sowie die Beurteilung des ortsbaulichen



Gewinns nach einheitlichen Kriterien erfolgt und eine Gleichbehandlung der Grundeigentümer sichergestellt ist.

Das Baukollegium beurteilt in dieser Phase noch kein ausgearbeitetes Projekt. Nur mit einem positiven Entscheid des Baukollegiums mit der Bestätigung eines ortsbaulichen Gewinns kann die Hochhausplanung weitergeführt werden. Wird nach dem positiven Entscheid durch das Baukollegium für die Realisierung eines Hochhauses ein Konkurrenzverfahren durchgeführt, muss das Baukollegium kein weiteres Mal konsultiert werden. Die konkrete städtebauliche und architektonische Qualität des Hochhauses wird abschliessend im Rahmen des Konkurrenzverfahrens beurteilt. Die diesbezüglich missverständliche Formulierung im Erläuterungsbericht im Kapitel «Planungs- und Bewilligungsprozess» wird präzisiert.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Die Richtlinien seien entweder dahingehend anzupassen, dass der Einsitz von Quartiervertreter*innen auf einen Sitz beschränkt wird, oder dass ihnen lediglich beratende Stimme zukommt.
Begründung	<p>Hinsichtlich Planungs- und Bewilligungsprozess sieht der Entwurf der Richtlinien vor, dass das Baukollegium beizuziehen ist, wenn im Planungsprozess ein Konkurrenzverfahren durchgeführt wird. Dies unabhängig davon, ob das Hochhaus eine Höhe von 60 m unter- oder überschreitet (vgl. Richtlinien, S. 26 und 28). Gemäss Entwurf soll das Baukollegium das Projekt u.a. in städte- und ortsbaulicher Hinsicht beurteilen. Dies stellt eine Abkehr von den geltenden Richtlinien dar, welche lediglich eine Information des Baukollegiums vorsehen, während darüber hinaus jedoch kein Einfluss auf das Konkurrenzverfahren genommen wird. 2 Die neu vorgesehene Verfahrensregelung ist aus verschiedenen Gründen nicht sachgerecht: durch die aus fachkundigen Mitgliedern zusammengesetzte Jury wird sichergestellt, dass die massgeblichen Beurteilungskriterien im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren hinreichend Berücksichtigung finden. Der Beizug des Baukollegiums stellt somit einerseits eine Doppelspurigkeit dar. Gleichzeitig sind Aufgaben und Entscheidkompetenz zwischen Jury und Baukollegium in den Richtlinien nicht genügend klar abgegrenzt. Es droht eine Aushebelung des Jury-Entscheid: gemeinsam im Gremium gefällte Entscheide können durch das Baukollegium in Frage gestellt oder gar Änderungen des Projekts trotz Jury-Entscheid verlangt werden. Dies schwächt das Wettbewerbswesen, lässt das Konkurrenzverfahren im Extremfall zu einem teuren Leerlauf werden und führt seitens Investoren und Planer zu einem bedeutenden Verlust an Planungssicherheit. Diesen Problemen kann damit begegnet werden, indem der Einbezug des Baukollegiums in diesem Verfahrensstadium auf Information beschränkt wird. Auch damit kann sichergestellt werden, dass das Baukollegium seine Stellungnahme im Bewilligungsprozess einbringen kann.</p>
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vertretung des Quartiers im Konkurrenzverfahren hat die Funktion eines/einer Sachexpert*in. Sachexpert*innen haben kein Stimmrecht, sondern beratende Funktion. Die angemessene Anzahl an Quartiervertreter*innen ist projektspezifisch zu bestimmen. Die Formulierung wird entsprechend angepasst.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Die «Soziale Durchmischung» ist als Nutzungsanforderung aus den Richtlinien zu streichen.
Begründung	<p>12 In den Richtlinien wird die Forderung einer sozialen Durchmischung festgehalten (vgl. S. 23). Das Wohnangebot in Hochhäusern sei vielfältig bezüglich Grösse, Wohnungsmix, Ausbaustandard und Preissegment auszugestalten. 13 So sehr eine soziale Durchmischung wichtig und richtig ist und auch mit planerischen Mitteln angestrebt werden sollte, überzeugt es nicht, dies als Regel auf ein einzelnes Hochhaus anzuwenden. Alle aufgelisteten Aspekte in einem einzelnen Gebäude umzusetzen, ist nicht praktikabel. Die Kriterien sind überdies teilweise zu wenig klar definiert: ein unterschiedliches Preissegment ergibt sich beispielsweise schon aus der Lokalisierung der jeweiligen Wohnung - das 1. OG ist naturgemäss günstiger als das 15. OG. Auch Vorschriften bezüglich Wohnungsmix und Wohnungsgrössen stellen einen schweren Eingriff in die Eigentumsfreiheit dar. Es ist auch nicht ersichtlich, weshalb ein Investor darin eingeschränkt werden soll, sein Angebot nach der Nachfrage auszurichten. Wiederum stellt sich auch die Frage, inwieweit sich eine solche Vorschrift vor dem Grundsatz der Gleichbehandlung rechtfertigen liesse, wenn bei anderen Bebauungsformen mit gleicher Ausnützung derartige Vorschriften nicht bestehen. Es gibt keinen sachlichen Grund, weshalb an das Kriterium der Gebäudehöhe unterschiedliche Rechtsfolgen geknüpft werden. Es erschliesst sich einem nicht, weshalb von der Überschreitung einer beliebig definierten Hochhausgrenze die Anwendung dieser Anforderungen abhängen soll.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die städtebaulichen, sozialräumlichen und ökologischen Herausforderungen zur Realisierung eines nachhaltigen Gebäudes sind bei einem Hochhaus besonders gross. An den Bau eines Hochhauses werden daher höhere Anforderungen gestellt als an ein Gebäude innerhalb der Regelbauweise. Der Grundeigentümer hat grundsätzlich die Wahl, ein Hochhaus unter Einhaltung der Vorschriften für Hochhäuser oder ein Gebäude nach Regelbauweise zu erstellen.</p> <p>Die Kriterien zur Gewährleistung einer angemessenen «soziale Durchmischung» sind als Zielvorgaben in den Hochhausrichtlinien verankert, nicht aber in den gesetzlichen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften. Wie die Anforderung an «Sozialräumliche Durchmischung» erfüllt wird, ist den Projektierenden freigestellt. Es werden keine quantitativen Vorgaben zu Wohnungsmix und Wohnungsgrössen gemacht.</p>



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Aufnahmen des zusätzlichen Prinzips: Sichtachsen im Stadtkörper sind freizuhalten.
Begründung	Es ist stossend, dass die Blickbeziehungen zwischen den Hanglagen von Albisrieden und Altstetten und Wipkingen und Höngg als unbedeutend eingestuft sind. Die 3 Vulcano-Türme beim Bahnhof Altstetten sind mit ihren 80 Metern Höhe und den geringen Abständen dazwischen störend dominant. Im vorgesehenen Gebiet zwischen den Viaduktbögen im Osten bis zum Werdhölzli im Westen sind einige weitere 80m-Hochhäuser zu erwarten.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die Blickbeziehungen zwischen den Hügeln über das Limmattal hinweg sind im Prinzip «Aussicht & Blickbeziehungen» textlich bereits berücksichtigt. Darüber hinaus sind im «Hochhausplan» in den Richtlinien die wichtigsten und als Referenz für die Beurteilung der Blickbeziehungen relevanten Aussichtspunkte eingetragen.</p> <p>In der Grafik des Prinzips «Aussicht & Blickbeziehungen» wird die Blickbeziehung zwischen den Hügeln über das Limmattal hinweg ergänzt.</p>



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Aufnahmen des zusätzlichen Prinzips: Die Leistungsfähigkeit der Infrastrukturen muss für geplante Hochhäuser nachgewiesen sein.
Begründung	Die Leistungsfähigkeit der Infrastrukturen: Verkehrserschliessung, Ver- und Entsorgung, Schulen (inkl. ausreichend grosser Pausenplätze, Spiel- und Turnwiesen), Nahversorgung, soziokulturelle Einrichtungen usw. sind zu überprüfen und in einem Bericht festzuhalten. In einem Erschliessungs- und Nutzungskonzept ist darzulegen, wie allfällige Defizite im Hochhaus kompensiert werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Diese Forderung ist nicht stufengerecht. Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) darf die Ausnützung eines Hochhauses nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Bebauung sein. Daher erfordert der Bau eines Hochhauses keine erhöhte Leistungsfähigkeit der Infrastruktur im Vergleich zu einer gewöhnlichen Überbauung. Unabhängig von der Gebäudetypologie ist für jede Überbauung die Verkehrserschliessung zu gewährleisten. Die Flächen und das Angebot für die Nahversorgung, soziokulturellen Einrichtungen und Schulraum werden mit anderen Instrumenten gesichert (z.B. Bau- und Zonenordnung, kommunaler Richtplan)



Einwendungs-Nr.

2412

Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Auf S. 31 in den Hochhausrichtlinien ist auf die heute gültigen Rechtsgrundlagen in der ABV (3-Stunden-Schatten) zu verweisen.
Begründung	-
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Fehler wird korrigiert.

Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Das Verfahren bei Hochhäusern bis und über 60 m mit Konkurrenzverfahren sei aus oben erwähnten Gründen dahingehend anzupassen, dass das Baukollegium lediglich über das Projekt zu informieren sei.
Begründung	<p>Bezüglich Verfahren wird für Hochhäuser über 60 m mit Konkurrenzverfahren ausserdem festgehalten, dass Quartiervertreter*innen in die Jury Einsitz erhalten. Es ist unklar, ob diesen Vertreter*innen eine Entscheidkompetenz oder lediglich beratende Stimme zukommen soll. Ohne Beschränkung oder Klärung droht ein unbegründetes Übergewicht dieser Vertreter*innen. Hinsichtlich Planungs- und Bewilligungsprozess sieht der Entwurf der Richtlinien vor, dass das Baukollegium beizuziehen ist, wenn im Planungsprozess ein Konkurrenzverfahren durchgeführt wird. Dies unabhängig davon, ob das Hochhaus eine Höhe von 60 m unter- oder überschreitet (vgl. Richtlinien, S. 26 und 28). Gemäss Entwurf soll das Baukollegium das Projekt u.a. in städte- und ortsbaulicher Hinsicht beurteilen. Dies stellt eine Abkehr von den geltenden Richtlinien dar, welche lediglich eine Information des Baukollegiums vorsehen, während darüber hinaus jedoch kein Einfluss auf das Konkurrenzverfahren genommen wird: Die neu vorgesehene Verfahrensregelung ist aus verschiedenen Gründen nicht sachgerecht: durch die aus fachkundigen Mitgliedern zusammengesetzte Jury wird sichergestellt, dass die massgeblichen Beurteilungskriterien im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren hinreichend Berücksichtigung finden. Der Beizug des Baukollegiums stellt somit einerseits eine Doppelspurigkeit dar. Gleichzeitig sind Aufgaben und Entscheidkompetenz zwischen Jury und Baukollegium in den Richtlinien nicht genügend klar abgegrenzt. Es droht eine Aushebelung des Jury-Entscheidens: gemeinsam im Gremium gefällte Entscheide können durch das Baukollegium in Frage gestellt oder gar Änderungen des Projekts trotz Jury-Entscheid verlangt werden. Dies schwächt das Wettbewerbswesen, lässt das Konkurrenzverfahren im Extremfall zu einem teuren Leerlauf werden und führt seitens Investoren und Planer zu einem bedeutenden Verlust an Planungssicherheit. Diesen Problemen kann damit begegnet werden, indem der Einbezug des Baukollegiums in diesem Verfahrensstadium auf Information beschränkt wird. Auch damit kann sichergestellt werden, dass das Baukollegium seine Stellungnahme im Bewilligungsprozess einbringen kann.</p>
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Bei jedem potenziellen Hochhaus entscheidet das Baukollegium zu Beginn des Planungsprozesses über die Eignung eines konkreten Standorts für ein Hochhaus, die ungefähre Höhe und den damit verbundenen ortsbaulichen Gewinn. Nur so ist gewährleistet, dass die Standort- und Höhenfrage sowie die Beurteilung des ortsbaulichen Gewinns nach einheitlichen Kriterien erfolgt und eine Gleichbehandlung der Grundeigentümer sichergestellt ist.



Das Baukollegium beurteilt in dieser Phase noch kein ausgearbeitetes Projekt. Nur mit einer positiven Entscheidung des Baukollegiums mit der Bestätigung eines ortsbaulichen Gewinns kann die Hochhausplanung weitergeführt werden. Wird nach dem positiven Entscheid durch das Baukollegium für die Realisierung eines Hochhauses ein Konkurrenzverfahren durchgeführt, muss das Baukollegium kein weiteres Mal konsultiert werden. Die konkrete städtebauliche und architektonische Qualität des Hochhauses wird abschliessend im Rahmen des Konkurrenzverfahrens beurteilt. Die diesbezüglich missverständliche Formulierung im Erläuterungsbericht im Kapitel «Planungs- und Bewilligungsprozess» wird präzisiert.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Die Richtlinien seien entweder dahingehend anzupassen, dass der Einsitz von Quartiervertreter*innen auf einen Sitz beschränkt wird, oder dass ihnen lediglich beratende Stimme zukommt.
Begründung	<p>Hinsichtlich Planungs- und Bewilligungsprozess sieht der Entwurf der Richtlinien vor, dass das Baukollegium beizuziehen ist, wenn im Planungsprozess ein Konkurrenzverfahren durchgeführt wird. Dies unabhängig davon, ob das Hochhaus eine Höhe von 60 m unter- oder überschreitet (vgl. Richtlinien, S. 26 und 28). Gemäss Entwurf soll das Baukollegium das Projekt u.a. in städte- und ortsbaulicher Hinsicht beurteilen. Dies stellt eine Abkehr von den geltenden Richtlinien dar, welche lediglich eine Information des Baukollegiums vorsehen, während darüber hinaus jedoch kein Einfluss auf das Konkurrenzverfahren genommen wird: Die neu vorgesehene Verfahrensregelung ist aus verschiedenen Gründen nicht sachgerecht: durch die aus fachkundigen Mitgliedern zusammengesetzte Jury wird sichergestellt, dass die massgeblichen Beurteilungskriterien im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren hinreichend Berücksichtigung finden. Der Beizug des Baukollegiums stellt somit einerseits eine Doppelspurigkeit dar. Gleichzeitig sind Aufgaben und Entscheidkompetenz zwischen Jury und Baukollegium in den Richtlinien nicht genügend klar abgegrenzt. Es droht eine Aushebelung des Jury-Entscheidens: gemeinsam im Gremium gefällte Entscheide können durch das Baukollegium in Frage gestellt oder gar Änderungen des Projekts trotz Jury-Entscheid verlangt werden. Dies schwächt das Wettbewerbswesen, lässt das Konkurrenzverfahren im Extremfall zu einem teuren Leerlauf werden und führt seitens Investoren und Planer zu einem bedeutenden Verlust an Planungssicherheit. Diesen Problemen kann damit begegnet werden, indem der Einbezug des Baukollegiums in diesem Verfahrensstadium auf Information beschränkt wird. Auch damit kann sichergestellt werden, dass das Baukollegium seine Stellungnahme im Bewilligungsprozess einbringen kann.</p>
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vertretung des Quartiers im Konkurrenzverfahren hat die Funktion eines/einer Sachexpert*in. Sachexpert*innen haben kein Stimmrecht, sondern beratende Funktion. Die angemessene Anzahl an Quartiervertreter*innen ist projektspezifisch zu bestimmen. Die Formulierung wird entsprechend angepasst.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Die «Soziale Durchmischung» ist als Nutzungsanforderung aus den Richtlinien zu streichen.
Begründung	<p>In den Richtlinien wird die Forderung einer sozialen Durchmischung festgehalten (vgl. S. 23). Das Wohnangebot in Hochhäusern sei vielfältig bezüglich Grösse, Wohnungsmix, Ausbaustandard und Preissegment auszugestalten. So sehr eine soziale Durchmischung grundsätzlich wichtig und richtig ist und auch mit planerischen Mitteln angestrebt werden sollte, überzeugt es nicht, dies als Regel auf ein einzelnes Hochhaus anzuwenden. Alle aufgelisteten Aspekte in einem einzelnen Gebäude umzusetzen, ist nicht praktikabel. Die Kriterien sind überdies teilweise zu wenig klar definiert: ein unterschiedliches Preissegment ergibt sich beispielsweise schon aus der Lokalisierung der jeweiligen Wohnung - das 1. OG ist naturgemäss günstiger als das 15. OG. Auch Vorschriften bezüglich Wohnungsmix und Wohnungsgrössen stellen einen schweren und nicht gerechtfertigten Eingriff in die Eigentumsгарantie und die Wirtschaftsfreiheit dar. Es ist auch nicht ersichtlich, weshalb ein Investor / eine Immobilieneigentümerin darin eingeschränkt werden soll, sein/ihr Angebot nach der Nachfrage auszurichten. Die vorgesehenen Massnahmen / Vorschriften sind aus den genannten Gründen unverhältnismässig und beschränken die Grundrechte von Grundeigentümerinnen aufgrund fehlender Eignung und Erforderlichkeit in unzulässiger Weise. Zudem stellt sich auch die Frage, inwieweit sich eine solche Vorschrift vor dem Grundsatz der Rechtsgleichheit und dem Gleichbehandlungsgebot rechtfertigen liesse, wenn bei anderen Bebauungsformen mit gleicher oder ähnlicher Ausnützung derartige Vorschriften nicht bestehen. Es gibt nämlich keinen sachlich gerechtfertigten Grund, an das Kriterium der Gebäudehöhe unterschiedliche Rechtsfolgen betreffend «Soziale Durchmischung» zu knüpfen. Es ist nicht ersichtlich, weshalb von der Überschreitung einer schlussendlich beliebig definierten Hochhausgrenze die Anwendung dieser Anforderungen abhängen soll.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die städtebaulichen, sozialräumlichen und ökologischen Herausforderungen zur Realisierung eines nachhaltigen Gebäudes sind bei einem Hochhaus besonders gross. An den Bau eines Hochhauses werden daher höhere Anforderungen gestellt als an ein Gebäude innerhalb der Regelbauweise. Der Grundeigentümer hat grundsätzlich die Wahl, ein Hochhaus unter Einhaltung der Vorschriften für Hochhäuser oder ein Gebäude nach Regelbauweise zu erstellen.</p> <p>Die Kriterien zur Gewährleistung einer angemessenen «soziale Durchmischung» sind als Zielvorgaben in den Hochhausrichtlinien verankert, nicht aber in den gesetzlichen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften.</p>



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Es wird angeregt, dass der Stadtrat für die Beurteilung von Hochhausprojekten (allenfalls zusätzlich zum Baukollegium) weitere Expert:innen (ggf.: ein weiteres Gremium) mit fachlichem Schwerpunkt im Bereich des sozialen und ökologischen Städtebaus beizieht und diese auch am Entscheid beteiligt sind.
Begründung	Siehe Stellungnahme (PDF)
Entscheid	Nicht Gegenstand des Planungsinstruments
Stellungnahme	<p>Die Zusammensetzung des Baukollegiums ist nicht Gegenstand des Planungsinstruments.</p> <p>Die vom Stadtrat beschlossene Geschäftsordnung für das Baukollegium vom 22.3.2017 regelt unter anderem die Zusammensetzung und Aufgaben des Baukollegiums. Das Baukollegium ist ein beratendes Fachgremium, das sich aus verwaltungsinternen und verwaltungsexternen Fachexpert*innen aus den Bereichen Städtebau, Architektur, Denkmalpflege und Freiraumgestaltung zusammensetzt. Nach Bedarf können weitere Fachpersonen beigezogen werden. In Bezug auf Hochhäuser beurteilt das Baukollegium insbesondere den gesetzlich geforderten ortsbaulichen Gewinn und die architektonisch besonders sorgfältige Gestaltung eines Hochhauses (§ 284 PBG). Für die Beurteilung sozialräumlicher und ökologischer Aspekte ist primär die Stadtverwaltung verantwortlich. Die entsprechenden Vorgaben und Kriterien hierzu sind in den Hochhausrichtlinien sowie den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser verankert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Stadtrat das Postulat 2022/677 entgegengenommen hat, in dem der Stadtrat aufgefordert wird, zu prüfen, wie das Auswahlverfahren für die externen Mitglieder des städtischen Baukollegiums neugestaltet und mehr Transparenz über die beratenen Geschäfte hergestellt werden kann.</p>



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Bei der Übersteuerung der Richtlinien im Einzelfall mittels Gestaltungsplan (§§ 83 ff. PBG) ist auf eine frühzeitige Konsultation der zuständigen Gremien (insbesondere: Gemeinderat der Stadt Zürich; gemeinderätliche Kommissionen) zu achten, sodass der Gemeinderat zu den entsprechenden Projekten nicht bloss Ja oder Nein sagen, sondern vielmehr konkrete Änderungen beschliessen kann.
Begründung	Schriftlich eingegangene Stellungnahme vom 27.02.2023
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Das Verfahren zur Aufstellung und zum Beschluss eines Gestaltungsplans ist nicht Gegenstand des Planungsinstruments. Das Verfahren hierzu ist für alle Gestaltungspläne gleich durchzuführen. Es gibt keine Notwendigkeit und ist auch im Sinne der Gleichbehandlung nicht zu begründen, das Gestaltungsplanverfahren speziell für Hochhäuser anzupassen.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Betrifft Orientierung der betroffenen Quartierbevölkerung. Erweiterung demokratischer Rechte im Quartier. Antrag 1 Es sollen in den verschiedenen Quartieren Quarterräte geschaffen werden. Deren personelle Zusammensetzung soll in demokratischer Wahl bestimmt werden. Antrag 2 Bei planerisch und baulich gesehen relevanten Weichenstellungen in einem Quartier soll die Meinung der betreffenden Quartierbevölkerung mittels Abstimmungen eruiert werden.
Begründung	In den Unterlagen zur aktuellen Teilrevision wird von Kommunikation/Partizipation und Information im Quartier gesprochen und auch von «Echoraum und Bedürfnisabklärung», auch das «Öffentliche Quartierveranstaltungen (möglichst früh)» stattfinden sollen. Es erscheint zwar der Begriff Mitsprache, nirgends jedoch der Begriff Mitbestimmung. Bei grossen Bauprojekten, die für das Quartier von Bedeutung sind, wird zwar schon heute oft orientiert und es werden Podien organisiert und allenfalls Umfragen im Quartier gestartet. Eine eigentliche demokratische Mitwirkung findet jedoch nicht statt. Die Betroffenen können sich zwar zu Details wie «Erdgeschossnutzung», «Anforderungen an öffentlichen Raum», etc. äussern. Die eigentlichen Weichenstellungen jedoch, etwa die Art der Bauweise, jedoch ist dann jedoch längst vollzogen. Eine Mitbestimmung der Quartierbevölkerung zu einem frühen Zeitpunkt der Planung tut Not. Meist findet sich bei derartigen Podiumsdiskussionen und ähnlichen Veranstaltungen lediglich ein bestimmtes Publikum ein. Dieses setzt sich oft aus Kreisen zusammen die eh zum jeweiligen, nur beschränkt repräsentativen, «Politkuchen» gehören. Eine derartige «Mitwirkung» ist bei Licht besehen ein blosses pseudodemokratisches Ritual. Ich halte es in dieser Angelegenheit mit Willi Brandt und seinem berühmten Slogan: «Mehr Demokratie wagen!» Mitwirkung/Partizipation ist gut, Mitbestimmung jedoch ist besser. Diese steht in Einklang mit einem echten demokratischen Vorgehen.
Entscheid	nicht Gegenstand des Planungsinstruments
Stellungnahme	Die Schaffung von Quarterräten für die planerisch und baulich relevanten Weichenstellungen eines Quartiers ist nicht Gegenstand des Planungsinstruments. Die planerischen Zielvorgaben und rechtlichen Rahmenbedingungen für die baulichen Entwicklungen eines Quartiers werden in der Richt- und Nutzungsplanung festgelegt. Beide Instrumente werden vom Gemeinderat beschlossen und unterliegen der gesetzlich geforderten «Mitwirkung» (im Minimum eine «öffentliche Auflage»). Die Bewilligung von Bauprojekten, welche die gesetzlichen Vorgaben erfüllen, kann nicht auf die Quartierbevölkerung übertragen werden. Eine über die in den Richtlinien vorgegebene Kommunikation und Partizipation hinaus, ist weder recht- noch verhältnismässig.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Merkblatt sozial nachhaltiges Wohnhochhaus: Hier muss noch ausführlicher von Alterstauglichkeit die Rede sein, z.B. Wohnungen können von Älteren aufgrund der Einrichtungen bis ins hohe Lebensalter bewohnt werden (gute Beleuchtung, runde/ovale Handläufe im Treppenhaus etc.)
Begründung	Barrierefreiheit Barrierefreiheit ist gemäss SIA 500 gesetzlich vorgeschrieben. Allerdings: Die Norm SIA 500 «ist nicht hinreichend für (...) Alterswohnungen» (SIA Norm 500, Ziff. 0.1.5 Sicherheit: Was wird unter Mietdauer verstanden? Soziale Infrastruktur: Zur sozialen Infrastruktur gehören noch weitere Dienstleistungen wie z.B. Siedlungsassistenz, gut konzipierte Örtlichkeiten, die informelle Kontakte überhaupt erst ermöglichen etc.
Entscheid	nicht Gegenstand des Planungsinstruments
Stellungnahme	Die erläuternden Merkblätter sind nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage. Die Hochhaus-spezifischen Anforderungen betreffend ältere Personen sind im Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» hinreichend beschrieben.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Das Prinzip «Freiraum in der Grünen Wohnstadt» wird abgelehnt und soll ersatzlos gestrichen werden.
Begründung	Die Ausführungen zum Prinzip «Freiraum in der grünen Wohnstadt» sind keine städtebaulichen Richtlinien, an denen sich die Platzierung oder Gestaltung von Hochhäusern orientieren soll - wie dies die anderen vier Prinzipien sind - sondern ein Versuch für die Rechtfertigung von Hochhäusern in Wohnquartieren. Die Nachteile von Wohnhochhäusern in der für Familien besonders geeigneten «grünen Wohnstadt» überwiegen deren Vorteile bei weitem (siehe Absatz 2.2).
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Abgrenzung der Hochhausgebiete sowie die Zuordnung der jeweiligen Maximalhöhen werden im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision im Kapitel «Gebiete und Höhenabstufungen» ausführlich erklärt und begründet. Für die geeignete Platzierung eines Hochhauses innerhalb des jeweiligen Hochhausgebiets geben die städtebaulichen Prinzipien Hinweise, welche bei der präzisen Standortwahl zu berücksichtigen sind. Auch beim Prinzip «Freiraum in der grünen Wohnstadt» handelt es sich um ein städtebauliches Prinzip.



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Die Qualitätsanforderungen. an Hochhäuser werden grundsätzlich befürwortet. Wir sind aber der Meinung, dass auch bei Hochhäusern bis 40 m ein Gestaltungsplan Pflicht sein soll.
Begründung	Eine Nutzungsstudie zum Quartier und die Umsetzung der Schlussfolgerungen müssen über einen Gestaltungsplan eingefordert werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die zeitgemässen Qualitätsanforderungen, die an den Bau von Hochhäusern gestellt werden, können für Hochhäuser bis 80 m mit den Sonderbauvorschriften für Hochhäuser und den Hochhausrichtlinien angemessen und mit hoher Verbindlichkeit eingefordert werden. Die Forderung eines Gestaltungsplans für Hochhäuser unter 80 m ist weder zweck- noch verhältnismässig.

Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Hitzeminderung: Es fehlt der Hinweis zur Hitzeminderung in Affoltern.
Begründung	<p>Wenn entlang der Wehntalerstrasse Hochhäuser gebaut werden, dann bremst das den kühlen Windzug, der vom Höggerberg herunterweht und das Quartier vor allem in Hitzeperioden kühlen kann. Die Hochhäuser würden den Luftzug aufhalten, denn auf der Seite hinter den Hochhäusern hügelseitig kommt der kühle Wind her. Dort stösst er auf die unpassierbaren Hochhäuser, so dass auf der Wehntalerstrasse und weiter die Hitze stockt, was für das Wohlbefinden und die Gesundheit zu grossen Konsequenzen führen kann. Die Platzierung der Hochhäuser muss mit den entsprechend gemessenen und simulierten Kaltluftströme erfolgen.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Mit der Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich besteht eine wichtige Planungsgrundlage, um die Überwärmung im Stadtgebiet zu vermeiden und das bestehende Kaltluftsystem zu erhalten. Die Massnahmen zur Umsetzung dieser Ziele bedingen gebäudespezifische Lösungen. Aus der Fachplanung Hitzeminderung können keine Kriterien abgeleitet werden, die den systematischen Ausschluss von gewissen Gebieten für Hochhäuser begründen würden.</p> <p>Je nach örtlicher Situation können Hochhäuser die Durchlüftung sogar fördern. Sie haben bei gleicher Ausnützung einen kleineren Fussabdruck als beispielsweise ein flacheres, aber langes Zeilengebäude.</p>



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	In die Qualitätsanforderungen sind Massnahmen für den präventiven Vogelschutz aufzunehmen.
Begründung	Hochhäuser können für Zugvögel ein besonderes Risiko darstellen. Bei der Vogelwarte Sempach gibt es entsprechende Studien, die besorgniserregende Resultate zeigen. Kollisionen mit Glasfassaden sind die nach Verlusten durch Hauskatzen zweithäufigste anthropogene Todesursache. Bei der Vogelwarte Sempach gibt es entsprechende Empfehlungen für die Baubranche, wie möglichst einfach und günstig «vogelsicher» gebaut werden kann.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Vogelschutz betrifft alle Gebäudearten mit grossen Glasflächen und ist kein Hochhaus-spezifisches Thema. Für den Zusammenhang zwischen der Todesursache von Vögeln und der Gebäudehöhe gibt es keine belastbaren Grundlagen. Eine Aufnahme der geforderten Qualitätsanforderung in die Hochhausrichtlinien ist weder zweck- noch verhältnismässig.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Thema generell bei Bauprojekten bereits berücksichtigt wird. Im Rahmen einer Baubewilligung klärt Grün Stadt Zürich das Thema Vogel und Glas ab und hält sich bei der Beurteilung an die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach. (Homepage Grün Stadt Zürich)</p>



Kategorie	Einwendungen zu den Richtlinien
Antrag	Ein differenzierter Planungsprozess nach Höhe wird abgelehnt. Auch bei Hochhäusern unter 60 m ist das Quartier in der Phase «Vorstudie / Machbarkeit» einzubeziehen.
Begründung	Nicht die absolute Höhe eines Hauses ist massgebend für den Effekt auf die Umgebung, sondern die relative Höhe im Verhältnis zur städtebaulichen Struktur und Identität der Umgebung. So stellen z.B. Hochhäuser bis 40 m in der «grünen Wohnstadt» einen mindestens ebenso grossen Eingriff in die Struktur und Identität der Umgebung dar, wie ein 60 m Hochhaus im Talboden des Limmattals. Eine Information der Nachbarschaft zum Zeitpunkt des Vorprojektes ist eine Alibiübung - auf das Projekt kann zu diesem Zeitpunkt keinen Einfluss mehr genommen werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Je höher ein Gebäude, desto grösser ist seine Ausstrahlung und seine Wirksamkeit auf ein Quartier und darüber hinaus. Hochhäuser bis maximal 60 m fügen sich in den dafür bezeichneten Hochhausgebieten noch gut in ihr Umfeld ein. Für Hochhäuser ab 40 m ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss strassen- und platzseitig ausgeschlossen. Ebenfalls gilt für Hochhäuser ab 40 m, dass die strassen- und platzzugewandten Freiflächen mindestens zur Hälfte öffentlich zugänglich gestaltet sein müssen. Mit den ergänzenden Zielvorgaben in den Hochhausrichtlinien (z.B. zur Begrünung) ist sichergestellt, dass ein ausreichender Beitrag an das Quartier geleistet werden kann. Die unmittelbare Nachbarschaft um ein geplantes Hochhaus bis maximal 60 m ist zu einem frühen Zeitpunkt des Planungsprozesses (Vorstudie/Vorprojekt) zu informieren. Die Durchführung von weitergehenden Beteiligungsprozessen mit der Quartierbevölkerung ist für Hochhäuser bis maximal 60 m nicht verhältnismässig.

3 Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Beschrieb
PBG	Kantonales Planungs- und Baugesetz
BZO	Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich 2016
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
SLÖBA	Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

Stadt Zürich
Amt für Städtebau (AfS)
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich
T + 41 44 412 11 11
stadt-zuerich.ch/hochbau

Hochbaudepartement