



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

**Beilage 1 zum Erläuterungsbericht
nach Art. 47 RPV: Merkblatt «Sozial nach-
haltiges Wohnhochhaus»**



Merkblatt

Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus

Das Wohnhochhaus unterscheidet sich bezüglich der sozialräumlichen Aspekte nicht grundsätzlich von anderen dichten Wohnformen. Beim Hochhaus akzentuieren sich jedoch die sozialräumlichen Herausforderungen und bedürfen einer grösseren Aufmerksamkeit. 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 sowie einer guten Anbindung an das Quartier und an soziale Infrastrukturen. Im Folgenden werden die zentralen Aspekte für ein sozial nachhaltiges Wohnhochhaus erläutert.

Hochhäuser sind sozial vielfältig

Die soziale Vielfalt bezieht sich auf sozioökonomische und demographische Indikatoren sowie auf die Haushaltszusammensetzung. Ein vielfältiger Wohnungsspiegel und verschiedene Ausbaustandards für unterschiedliche Budgets und Lebensstile sind Voraussetzungen für eine soziale Vielfalt. Die Durchmischung ist möglichst auf Ebene des Stockwerks, zumindest aber bezogen auf das Gebäude, gewährleistet.

Hochhäuser bieten Gemeinschafts- und Begegnungsräume

Hindernisfreie und gut erreichbare Gemeinschafts- und Begegnungsräume finden sich im Erdgeschoss und in den erdgeschossnahen Geschossen, aber auch in der Vertikalen. Analog zur Handhabung bei Arealüberbauungen gilt als Richtwert 1 m² pro Wohnung oder 1% der Nettowohnfläche. Es werden einladende, überschaubare und gut beleuchtete Eingangssituationen mit gemeinschaftlich nutzbaren Zonen für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen. Über gemeinschaftliche Erschliessungs- und Begegnungsflächen werden mehrere Stockwerke zu Nachbarschaften gebündelt. Alle Lebenszyklen des Hochhauses sollen bedacht werden – so ist das Betriebskonzept des Hochhauses auf «Gestaltung statt Verwaltung» auszulegen, so dass Partizipation und eine Aneignung der Räume durch Aktivitäten möglich sind.

Hochhäuser sind gut in die Quartierstrukturen eingebettet

Hochhäuser sind mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Sie tragen zur Freiraumvernet-

zung im Quartier bei und bieten Zugang zu den sozialen Infrastrukturen des Quartiers. Das Wohnraumangebot und die Versorgungsangebote sind auf das vorhandene Quartiersangebot und den Bedarf im jeweiligen Umfeld abgestimmt. Es wird die Erstellung eines Nutzungskonzeptes empfohlen, welches die vorhandenen Angebote im Quartier untersucht und das Angebot mit entsprechend komplementären Nutzungen ergänzt (z.B. Kita, Café, soziokulturelle Angebote etc.).

Hochhäuser tragen zu einer Stärkung des öffentlichen Raums bei

Aussenräume und Grünflächen im Umfeld eines Wohnhochhauses sind attraktive Orte für Erholung, Sport und Begegnung. Es werden unterschiedliche, der Nutzung entsprechende Atmosphären und Aufenthaltsmöglichkeiten mittels Beleuchtung, Nischen, Infrastruktur und Möblierung geschaffen sowie eine gute Durchwegung für alle Nutzenden ermöglicht. Zur Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität im Aussenraum, sind die durch ein Hochhaus verursachten Fallwinde zu berücksichtigen (vgl. Merkblatt «Windkomfort und Windsicherheit bei Hochhäusern», Amt für Städtebau, 2024). Ebenfalls frühzeitig zu berücksichtigen ist das Beleuchtungskonzept des Aussenraums und Erdgeschosses. Das Hochhaus bietet öffentliche und gemeinschaftliche Erdgeschossnutzungen, die grosszügig gestaltet und gut zugänglich sind, so dass das Gebäude seiner Funktion als zentraler Ort im Quartier gerecht wird.

Hochhäuser sind nutzungsflexibel und kostenoptimiert

Das Wohnhochhaus wird hinsichtlich seiner



Gebäudestruktur so geplant, dass ein möglichst hohes Mass an Flexibilität bezüglich Nutzung möglich ist und auf veränderte Anforderungen einer sich dynamisch wandelnden Bewohnerschaft und Quartierstruktur reagiert werden kann.

Nutzungsneutrale, zumietbare Räume für veränderte Lebenssituationen sind einzuplanen. Modulares Bauen, Vorfabrikation und serielle Fertigung bieten eine finanziell effiziente Bauweise mit kürzeren Bauzeiten vor Ort. Eine Bauweise in Bauteiltrennung vereinfacht eine mögliche Nachnutzung, da die Bauteile problemlos voneinander getrennt werden können. Bauteile der langlebigeren Struktur bleiben, während diejenigen der kurzlebigeren Struktur ersetzt werden können. Konstruktionsweise, Ausbaustandard und Materialisierung beeinflussen das Kostenniveau im Wohnungsbau signifikant. Flächeneffiziente Grundrisse und ein einfacher Ausbaustandard bilden effektive und sinnvolle Kostensenkungsmassnahmen.

Zielgruppenspezifische Kriterien

Die Kinder- und die Altersfreundlichkeit von Hochhäusern sind nicht abhängig von der Gebäudehöhe, sondern vielmehr von der gemeinschaftlich orientierten Ausgestaltung, den umliegenden Infrastrukturen im Quartier und ihrer Lage im städtischen Gefüge. Dazu zählen ausreichend Raum für Begegnung und Spiel, individuelle oder gruppenspezifische Rückzugsmöglichkeiten in Innenräumen und dem Aussenraum sowie eine gute Orientierung.

Kriterien bezüglich Kinder und Jugendlichen:

- Genügend grosse Kinderdichte innerhalb des Wohnhochhauses
- Treffpunkt- und Spielmöglichkeiten in der Vertikalen (Gemeinschaftsräume, Terrassen, Loggien) vor allem für kleinere Kinder
- Spielplätze und Spielangebote im Aussenraum mit Schutz vor Wind und Sonne
- Spezifische Angebote für Jugendliche
- Erreichbarkeit und Anbindung Schulen und Kitas
- Kinder- und rollstuhlfreundliche Lifte und Türen
- Barrierefreiheit im Innen- und Aussenraum
- Berücksichtigung von Schall und Lärm im Aussenraum und Treppenhaus

Kriterien bezüglich Personen mit eingeschränkter Mobilität und/oder Betreuungsbedarf u.a. ältere Personen:

- Barrierefreiheit
- Rollstuhlfreundliche Lifte und Türen
- Sicherheit (sozial, bez. Infrastruktur und Mietdauer)
- Soziale Infrastruktur wie Pflegeeinrichtungen, Spitex und Serviceleistungen
- Läden in Fussläufigkeit mit einem Angebot für den täglichen Gebrauch
- Treff- und Begegnungsmöglichkeiten in der Vertikalen
- Treff-, Begegnungs- und Bewegungsmöglichkeiten im Aussenraum
- Sitzgelegenheiten im Freien mit Schutz vor Wind und Sonne

Dieses Merkblatt wurde gemeinsam vom Amt für Städtebau und der Stadtentwicklung Zürich verfasst.

Grundlagen

Studie «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus», Barbara Emmenegger, 2022

Soziale Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus, Planungs- und Handlungsempfehlungen, HSLU Hochschule Luzern, 2022