



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 179. Ratssitzung vom 25. Februar 2026

5859. 2024/315

Weisung vom 26.06.2024:

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

Antrag des Stadtrats

1. Die Bau- und Zonenordnung wird wie folgt geändert:
 - a. Änderung von Art. 9 der Bauordnung und Erlass von Sonderbauvorschriften für Hochhäuser in Art. 81c^{bis} ff. der Bauordnung gemäss Beilage 1.
 - b. Änderung des Ergänzungsplans «Plan der Hochhausgebiete» im Massstab 1:12500 gemäss Beilage 2.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Festsetzung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss Beilage 3 wird gesamthaft zugestimmt.
4. Der Stadtrat setzt die Änderungen nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 4) mitsamt den Beilagen zum Bericht (Beilagen 4.1, 4.2 und 4.3) wird Kenntnis genommen.
6. Von den Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten (Beilage 5) wird zustimmend Kenntnis genommen.

Referat zur Vorstellung der Weisung:

Dr. Mathias Egloff (SP): *Ich stelle Ihnen die neuen Hochhausrichtlinien der Stadt Zürich vor. Es handelt sich um ein technisches, komplexes Thema mit einer starken emotionalen Komponente. Ich bin von Beruf Biologe, habe mich jedoch intensiv mit der Mate-*



rie auseinandergesetzt. Die Bevölkerung besteht nicht aus Fachleuten und wir als Parlament sind ihr Echo. Die Kartenanträge werden aber von Fachpersonen vorgestellt. Ich bleibe bewusst beim Allgemeinen, das STR André Odermatt als Vorsteher des Hochbaudepartements (HBD) und weitere Kommissionsmitglieder ergänzen werden. Die gültigen Hochhausrichtlinien stammen aus dem Jahr 2001 – eine Zeit, in der kaum jemand von Verdichtung sprach und Zürich um lediglich 176 Personen netto wuchs. Niemand machte sich Sorgen um das Klima, es gab noch keinen kommunalen Richtplan und eine Verdrängung aus der Stadt war kein Thema. Die alten Richtlinien eignen sich nicht mehr für die aktuelle und zukünftige Situation in Zürich. Die Vorlage besteht aus vier Teilen: den Richtlinien selbst, der Kompetenzregelung für den Stadtrat, dem Ergänzungsplan und den Sonderbauvorschriften für bestimmte Gebiete. Zusammen regeln sie die Anforderungen an Gebäude, die höher als 25 Meter sind. Je höher ein Haus künftig sein soll, desto strenger sind die Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Hitzeminderung, Grünflächen, Gemeinschaftsflächen und die Mitsprache der Bevölkerung. Diese Ziele müssen ebenso erfüllt werden wie die städtebaulichen Vorgaben. Die Vorschläge des Stadtrats wurden von einer Mehrheit der Kommission positiv aufgenommen und weiter geschärft. Besondere Aufmerksamkeit erhielt der Freiraum rund um die Hochhäuser. Wenn die gesamte Nutzung auf einen Teil des Grundstücks konzentriert werden kann, bleibt mehr Raum für eine kreative Gestaltung. Das kann ein Vorteil von Hochhäusern gegenüber Überbauungen am Stadtrand sein. Erstmals hat der Stadtrat den Ergänzungsplan überprüft: Das Gebiet für Hochhäuser bis 80 Meter wurde verkleinert und nur dort ausgewiesen, wo gemäss Richtplan eine hohe Dichte und Clusterung gegeben sind. Das betrifft vor allem die Gleisanlagen entlang der Strecke von Altstetten bis Zürich-Nord. Zudem schlägt er ein neues Gebiet innerhalb der bestehenden Hochhauszonen mit einer Höhe von 60 Metern vor und kennzeichnet grosse Bereiche im Südwesten und Norden, in denen künftig 40 Meter hohe Häuser möglich sein sollen. Dafür wurden die Quartiererhaltungszonen fast vollständig ausgenommen. Die Mehrheit der Kommission hat die Fokussierung der 60- und 80-Meter-Gebiete entlang der Gleisfelder im Limmattal und in Zürich-Nord positiv aufgenommen, da es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist, solche Häuser zu gruppieren. Hingegen löste die flächendeckende Ausweitung der 40-Meter-Gebiete in Altstetten und Zürich-Nord viele Diskussionen aus. Angesichts des dominanten Charakters von Hochhäusern im Stadtbild und der Verdrängung, die sie mit sich bringen können, hat die Kommission beschlossen, auf diese Ausweitung fast vollständig zu verzichten. Eine breite Mehrheit aus SP, Grünen, AL und SVP ist der Auffassung, dass sich die neuen Hochhausrichtlinien besser eignen. Sie sollen eine nachhaltige Stadtentwicklung ermöglichen, ohne die weitere Verdrängung grosser Teile der Bevölkerung zu fördern. Die Richtlinien verlangen Leistungen, die Klimaschutz, Freiraumentwicklung sowie soziale Durchmischung berücksichtigen. Wir wollen nicht, dass Gebiete sozial veröden, sondern dass sie von Menschen bewohnt werden, die am Stadtleben teilhaben: die hier arbeiten, studieren, zur Schule gehen oder bereits pensioniert sind. Da bereits erste Medienberichte in der NZZ und im Tages-Anzeiger erschienen sind, möchte ich als Kommissionspräsident zwei Punkte klarstellen. Die neuen Richtlinien sind nicht gegen Hochhäuser, wie teilweise berichtet wurde. Die Mehrheit der Kommission ist der Meinung, dass es an gewissen Orten städtebaulich sinnvoll ist, mit



Hochhäusern zu verdichten. Heute beschliessen wir über zusätzliche Qualitätsanforderungen und Mitsprachemöglichkeiten für die Bevölkerung. Zwar haben wir die Eignungsgebiete für Hochhäuser verkleinert und auf eine flächendeckende Ausweitung vor allem in Altstetten, Leimbach und Zürich-Nord verzichtet, doch können Hochhäuser nach dem neuen Richtplan ausserhalb dieser Gebiete weiterhin gebaut werden. Das zeigen die zahlreichen Hochhäuser der letzten Jahre, die anhand von Gestaltungsplänen realisiert wurden. Verdrängung geschieht, wenn Häuser renditeorientiert abgerissen oder luxuriös saniert werden. Die Konsequenz ist stets dieselbe: Die ursprüngliche Mieterschaft kann sich die Miete nicht mehr leisten und muss wegziehen, wodurch soziale Netze und Nachbarschaften auseinanderbrechen. Die Ursache der Verdrängung ist nicht der Bautyp, sondern Neubauten mit höheren Mietpreisen. Dennoch entstehen beim Anblick solch massiver Bauten wie Hochhäuser Befürchtungen, dass man sich die Stadt nicht mehr leisten kann. Diesem Problem hat sich die Mehrheit der Kommission angenommen, indem sie Grossteile der 40-Meter-Gebiete gestrichen und die maximalen Höhen, die ohne Gestaltungsplan gebaut werden können, reduziert hat. Zudem wurden weitere Anforderungen aufgenommen. Ich danke den Mitarbeitenden des HBD für ihre intensive Arbeit und meinen Kommissionskolleginnen und -kollegen, die viel Herzblut investiert haben. Besonders Marco Denoth (SP) hat viel geleistet: Er hat Pläne gezeichnet und die Ideen der Fraktionen visualisiert. Ein grosser Dank auch an Clarissa Tanner und Andreas Farkas der Parlamentsdienste, die alles in Form bringen mussten. Wir haben der Verwaltung viel abverlangt. Unsere Aufgabe als Kommission war es, die ursprüngliche Vorlage der Verwaltung mehrheitsfähig zu machen. Diese war zwar gut, jedoch für ein ideales Zürich gedacht. Eine breite Mehrheit der Kommission empfiehlt Ihnen, die neuen Hochhausrichtlinien anzunehmen. Sie ermöglichen Hochhäuser, die strengere Anforderungen erfüllen müssen. Dem stimmt auch eine Mehrheit der Stadtbevölkerung zu.

Grundsatzdebatte:

Nicolas Cavalli (GLP): Da uns eigentlich keine Weisung, sondern ein Mehrheitsantrag vorgestellt wurde, halte ich nun eine Minderheits- oder Ablehnungsvorstellung. In dieser Grundsatzdebatte diskutieren wir über Gebäudekriterien. Zur Veranschaulichung habe ich ein Modell im Massstab 1:100 mitgebracht, einem 60-Meter-Hochhaus entsprechend. Dies zeigt die Dimension im Gegensatz zur Regelbauweise. Die GLP setzt sich seit jeher für klar definierte Zonen zur Realisierung von Hochhäusern ein, um einen Wildwuchs in der Stadt zu vermeiden. Da sind wir uns, glaube ich, weitgehend einig. Wir stören uns aber an der Verteufelung und ablehnenden Haltung gegenüber diesem Bautyp. Für uns ist das Hochhaus ein architektonisches Mittel, das es zu normalisieren gilt. Der Stadtratsgrundsatz, wonach höhere Gebäude mehr leisten müssen, wird von der GLP bis zu einem gesunden Mass mitgetragen. Zu definieren bleiben der Sonderstatus und die Anforderungen an diesen Bautyp. Eine sachliche Diskussion ist derzeit kaum möglich, da eine Allianz aus linken Parteien und der SVP das Hochhaus zum Hassobjekt stilisiert. Es gilt zu klären, welche städtebauliche Entwicklung Zürich anstrebt und welche Instrumente – wie die Richtplanung – dabei zum Einsatz kommen. Die GLP forderte als einzige Partei eine Höhenflexibilisierung für mehr städtebaulichen Spielraum.



Die Stadtratsvorlage hätten wir mit kleinen Änderungen unterstützt, etwa durch die Einführung der Zwischengrössen von 40, 60 und 80 Metern. Die neu eingeführte 60-Meter-Kategorie begrüßen wir als sinnvolle Massnahme für städtebauliche Abstufungen, aus denen sich eine gewisse Dynamik und Logik in der Stadtform ergeben. Auch die minimale Reduktion der Gesamtfläche erachten wir als guten Kompromiss. Das Hochhaus kann ein strategisches Instrument zur Verdichtung sein, wie Fraktionspräsident Oliver Heimgartner (SP) in den Medien bestätigt hat. Falsch ist jedoch die Gleichsetzung von Hochhäusern mit Verdrängung. Diese entsteht primär durch Abriss. Ein Hochhaus muss Wohn- oder Büroflächen bieten, die Energieeffizienz pro Fläche optimieren und architektonisch überzeugen, statt Spielball ideologischer Lager zu sein. Während linke Parteien das Hochhaus oft als Sinnbild des Kapitalismus oder ökologischen Unsinn betrachten, äussert die SVP Vorbehalte, die teils auf die 40-Meter-Zone, teils auf das Thema Masseneinwanderung zurückzuführen sind. Interessant ist, dass überproportional häufig Genossenschaften, Stiftungen und die Stadt selbst als Bauherrschaften für Hochhäuser auftreten – Träger, die preisgünstigen Wohnraum schaffen wollen. Diesen Wohnbauträgern werden heute Abend Steine in den Weg gelegt. Zürich soll wachsen – auch mit Hochhäusern. Die vom Stadtrat vorgelegte Aktualisierung der Hochhausrichtlinien geht in diese Richtung. Mit kleinen Anpassungen wären wir mitgegangen. In der Detailberatung und Schlussrunde wird sich zeigen, welche Vorlage verabschiedet wird.

Karen Hug (AL): *Wir befinden uns mitten im Wahlkampf. Hochhäuser gelten oft als Symbol für Fortschritt. Für die Alternative Liste sind sie vor allem eines: ein Mahnmal für die Frage, wem unsere Stadt gehört. Hochhäuser sind kein Beitrag zur Verdichtung, wie fälschlicherweise behauptet wird. Die Ausnützungsziffer wird über die Zonenplanung definiert, nicht über die Gebäudehöhe. Hochhäuser stellen massive Eingriffe ins Stadtbild, das Klima und die Nachbarschaft dar. Sie verschatten Plätze, erzeugen Fallwinde und verändern unsere öffentlichen Räume sowie das soziale Gefüge der Stadt. Die Logik ist einfach: Wer hoch baut, baut teuer, und wer teuer baut, vermietet teuer. Hochhäuser sind – von wenigen Ausnahmen abgesehen – kein Instrument gegen die Wohnungsnot, sondern für die Rendite. Die oberen Etagen werden zu Premiumlagen, während preisgünstiger Wohnraum weiter unter Druck gerät. Das entspricht keiner sozialen Stadtentwicklung. Ökologisch sind Hochhäuser ebenfalls problematisch: Sie benötigen enorme Mengen an Beton und Stahl, verursachen hohe graue Energie und einen grossen Ressourcenverbrauch durch komplexe Technik. Klimaschutz beginnt nicht bei einer begrün-ten Fassade, sondern bei der Frage, ob diese Bauform ökologisch sinnvoll ist. Städtebaulich ist Zürich durch Blockrandbebauungen, lebendige Erdgeschosse, Plätze und Nutzungsmischung geprägt. Wir sind überzeugt, dass sich eine hohe Nutzungsdichte auch mit sechs bis acht Geschossen erreichen lässt. Dafür braucht es keine Türme, die 120 Meter in den Himmel ragen. Hochhäuser müssen in Zürich die Ausnahme bleiben, etwa wenn aufgrund einer Arealkonstellation die Mindestnutzung in der Regelbauweise nicht möglich ist. Werden sie gebaut, müssen sie korrekt positioniert sein: an gut erschlossenen Orten, wo sie städtebauliche Akzente setzen. Die überarbeiteten Richtlinien definieren zwar Prinzipien wie Landmarks am Talboden oder Clusterbildungen, doch flächige Hochhauszonen stehen diesen Zielen diametral entgegen. Wir als AL wol-*



len eine Stadt für Menschen, nicht für Prestigeprojekte; Nachbarschaften statt Anonymität, Nachhaltigkeit statt Höhenrausch. Nicht die maximal mögliche Höhe ist entscheidend, sondern die Lebensqualität. Diese steht für uns definitiv über der Skyline. Wir brauchen eine Stadt, die wir uns – insbesondere beim Wohnen – leisten können. Wir stellen drei Forderungen für die Revision der Hochhausrichtlinien: Erstens müssen Hochhäuser ausschliesslich als Beitrag zur höheren Bodenausnutzung dienen und dies in Form von preisgünstigem Wohnraum. Zweitens müssen Hochhäuser die Ausnahme bleiben. Sie dürfen nur gemäss strengen städtebaulichen Prinzipien realisiert werden, nicht wahllos in zu grossen Zonen. Drittens sind Hochhäuser ein Sonderrecht. Sie müssen einen konkreten Beitrag für das Gemeinwesen und die Bevölkerung leisten.

Reto Brüesch (SVP): Zürich darf nicht dem Grössenwahn der Verwaltung zum Opfer fallen. Heute geht es nicht um Paragraphen, Richtlinien oder Sonderbauvorschriften, sondern um die Fragen, wie Zürich zukünftig aussehen soll und wer sich Zürich noch leisten können wird. Seit dem Jahr 2019 plant die Verwaltung die Hochhausrichtlinien – fünf statt der vorgesehenen zwei Jahre Planung, aber wir sind das ja gewohnt. Was hat sich daraus ergeben? Eine massive Ausweitung der Hochhauszonen über weite Teile unserer schönen Stadt Zürich – immer höher, dichter und teurer – wird uns als Fortschritt verkauft. Die Realität sieht anders aus. Hochhäuser sind keine günstige Bauart; sie sind technisch aufwendig, teuer im Bau, im Unterhalt und in der Sanierung und am Ende teurer für die Mieter. Wer behauptet, mit Hochhäusern entstünden automatisch mehr preisgünstige Wohnräume, der erzählt ein Märchen. Gerade in Quartieren mit tiefen Einkommen wie Zürich-Nord, Affoltern, Seebach, Schwamendingen sowie Altstetten und Albisrieden soll nochmals massiv verdichtet werden. Dort, wo heute günstiger Wohnraum steht, wo Rentner und junge Familien leben. Das scheint die Verwaltung vergessen zu haben. Wenn man dort grossflächige Hochhauszonen schafft, verschwinden alte Bauten und günstiger Wohnraum, während die Mieten steigen: Verdrängung ohne Rücksicht. Am Ende bleibt eine Stadt für Gutverdiener und der Charme von Zürich verschwindet. Verdichtung unterstützen wir, aber mit Augenmass und nicht auf Kosten der Bevölkerung. Darum hat die SVP die 40-Meter-Hochhauszonen in der Kommission bereits deutlich reduziert. Wir konzentrieren uns auf Hochhäuser in den Quartierzentren und klar definierten Entwicklungsgebieten. Wir verlangen, dass bei Hochhäusern ab 60 Metern ein Gestaltungsplan gilt, damit die betroffenen Quartiere mitreden können und das Parlament das Vorgehen der Stadt prüft. Die Stadt Zürich ist keine Spielwiese für Architekten-träume und politische Eitelkeiten. Der Stadtrat träumt von vertikalen Städten, von Türmen als Machtsymbol und Vermächtnis: Turmbau zu Babel mitten in Zürich. Eine verantwortliche Stadtentwicklung sieht anders aus. Die Stadt Zürich lebt von der gewachsenen Struktur, von ihren Quartieren, von ihrer Silhouette zwischen Limmat, See, Zürichberg, Uetliberg und Milchbuck. Wenn man diese Stadt planlos in eine Ansammlung von Türmen verwandelt, wie es in den letzten 20 Jahren passiert ist, verliert sie ihre Seele. Zürich wächst bereits stark, die Infrastruktur ist belastet und die Verkehrsachsen sind unter Druck. Die seit dem Jahr 2001 geltenden Hochhauszonen werden vom Baukollegium nicht immer konsequent angewendet. Ein Beispiel ist die 80-Meter-Zone beim Bahnhof Oerlikon, wo die benachbarte Versicherungsgesellschaft AXA nur 45 Meter



hoch bauen darf. Das Bild ist inkonsistent. Auch im Kochareal oder an der Thurgauerstrasse werden trotz 40-Meter-Zone über 70 Meter Höhe realisiert, da es sich um Genossenschaften handelt. Die Ungleichbehandlungen zeigen, dass Richtlinien von der Verwaltung teilweise missachtet werden. Es ist unverantwortlich, das Bauen in die Höhe voranzutreiben, ohne die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) abzuwarten, die in zwei Wochen zur Abstimmung kommt. Das aktuelle Konzept ist reine Ideologie. Alternative Bauformen wie die Blockrandbebauung schaffen Wohnungen für Familien und mittlere Einkommen, ohne die Stadtlandschaft zu zerstören. Wir stehen vor wichtigen Wahlen. Die Bevölkerung soll entscheiden, welchen Weg sie einschlagen will: eine Stadt mit massloser Verdichtung oder eine Stadt mit Verantwortung und Augenmass. Die SVP steht für letzteres. Zürich soll lebenswert, bezahlbar und vor allem sich selbst bleiben. Menschen sind keine Ware, die man aufeinanderstapeln kann.

Marco Denoth (SP): Ich will deutlich festhalten: Ich rede heute nicht gegen Hochhäuser. Zürich hat kein Skyline-Problem, sondern ein Wohnungs- und Verdrängungsproblem. Wer ernsthaft glaubt, dass zusätzliche Geschosse automatisch zur Lösung dieser Probleme führen, der verkennet, wie eine Stadt funktioniert. Ein Hochhaus ist kein verdichtendes Instrument. Das mag behauptet werden, ist aber falsch. Die vorliegende BZO-Revision führt weder zu einer Erhöhung der Ausnutzung noch zu einer Erhöhung der Menschenanzahl auf einzelnen Parzellen. Die Hochhausgebiete sind Möglichkeiten; auch innerhalb dieser Gebiete besteht kein Anspruch auf ein Hochhaus. Das Baukollegium hat 30 Prozent aller Hochhausanfragen seit dem Jahr 2019 abschlägig behandelt. Will die Bauträgerschaft mehr Wohnfläche realisieren, muss sie die Mehrausnutzung wie etwa über einen Gestaltungsplan beantragen. Dann kommt das Ausgleichsgesetz zum Tragen und hoffentlich bald auch die Anwendung des Artikels 49b des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG). Hochhäuser unterlagen schon in den bestehenden Richtlinien hohen Hürden; die heute beschlossenen Verbesserungen betreffen primär die Qualität der Hochhäuser. Ein negatives Beispiel soll unser Vorgehen bei der Reduktion der Hochhausgebiete veranschaulichen: Aktuell befindet sich ein 70 Meter breites und 40 Meter hohes Hochhausprojekt an der Hohlstrasse in der öffentlichen Auflage. Betrachtet man den Wohnungsgrundriss, wird klar, für welche Zielgruppe er gedacht ist: Expats, Business-Traveller und Ein-Personen-Haushalte. Es ist bedauerlich, dass ein solcher Riegel überhaupt eine Baubewilligung erhalten kann. Das Projekt hat die Hürden des Baukollegiums und des Amts für Städtebau (AfS) durchlaufen, doch dies zeigt einmal mehr: Die sozialräumliche Entwicklung ist im Baukollegium relativ egal. Die Verwaltung stellte mehrfach fest, dass keine rechtliche Handhabe vorhanden sei, um Mietpreise und Zielgruppen zu beeinflussen. Genau deshalb macht eine Verkleinerung dieser Gebiete Sinn: Damit erhalten Verwaltung und Gemeinderat mehr Handhabe, um mittels Gestaltungsplan Qualität einzufordern – etwa bei Mietpreisen und Zielgruppen. In einer Umfrage des Tages-Anzeigers antworteten auf die Frage, ob im Stadtgebiet von Zürich mehr Hochhäuser gebaut werden sollen, 64 Prozent mit «Ja» oder «eher Ja». Ich gebe ehrlich zu: Ich hätte wahrscheinlich auch dazu gezählt. Den Bau weiterer Hochhäuser in Zürich befürworte ich, doch – ich spreche wohl für viele Befürworter – nicht vor der eigenen Haustür. Nach Ansicht der SP gilt dies nur unter der Voraussetzung sozialer und städtebaulicher Qualität, wie wir sie in unseren Anträgen zu Vorschriften und



Karten fordern. Das ist kein blosser politischer Auftrag, sondern unsere Verantwortung. Hochhäuser entstehen immer als Ersatzneubauten, was Abriss, Kündigungen, Druck auf wachsende und funktionierende Quartiere und Verdrängung bedeuten. Die Haltung der SP ist klar: Wir sprechen uns nicht grundsätzlich gegen Hochhäuser aus, sondern fordern als Gegenleistung soziale Verantwortung im Sinn einer klaren Festlegung von Bauzonen, einem verbindlichen Anteil an gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungen, mit Schutz vor Verdrängung bei Ersatzneubauten, mit öffentlichen Erdgeschossnutzungen, mit messbaren Klima- und Windanforderungen sowie mit einem verbindlichen qualitätssichernden Verfahren. Mehr Höhe nur gegen einen Mehrwert für alle. Der Vorwurf einer «Verbotskoalition» trifft nicht zu. Wir sind lediglich kritisch. Regeln sind eine Voraussetzung für Akzeptanz. Wer soziale Leitplanken fordert, stellt sicher, dass das Wachstum nicht auf Kosten aller geht. Wir wollen eine Stadt, die wächst, ohne auszuschliessen; die verdichtet, ohne zu verdrängen; die baut, ohne soziale Substanz zu verlieren. Die Weisung des Stadtrats haben wir wesentlich verändert und sozial geschärft, indem wir die Hochhausgebiete auf das Niveau der aktuellen Richtlinien beschränkt haben. Damit wird der Gemeinderat eine wesentlich sozialverträglichere Hochhausrichtlinie verabschieden, als sie uns der Stadtrat vorgelegt hat. Auch die Mitsprache von Stadtrat und Gemeinderat bei Planungen ausserhalb der Hochhausgebiete wird massiv erhöht. Ein Skyland kann man nicht bewohnen, eine sozial durchmischte Stadt schon.

Stefan Reusser (EVP): *Wie vorhin erwähnt, ist das Hochhaus nicht per se ein Verdichtungsinstrument. Die Ausnützungsziffern in der Stadt Zürich geben vor, wie viele Wohnungen für wie viele Personen maximal gebaut werden dürfen. Das Hochhaus ist dabei ein Bautyp unter vielen, der Wohnungsbau zulässt. Ein Vorteil des Hochhauses liegt in der Schaffung von Grün- und Freiraum, während die Ausnützungsziffern dennoch ausgeschöpft werden können. Bei anderen Bautypen führt die volle Ausnützung oft dazu, dass kaum Freiraum um das Gebäude verbleibt. Wer diese jedoch überschreiten will, benötigt einen Gestaltungsplan. Dies zeigt, dass sich mit Hochhäusern nicht direkt mehr Wohnraum als mit anderen Bautypen schaffen lässt. Die Herausforderung bei Hochhäusern ist die Auswirkung steigender Höhe auf das Quartier. Deshalb müssen sie einen ortsbaulichen Gewinn aufweisen, um bewilligt zu werden. Die Definition dieses Gewinns ist nicht trennscharf und lässt Spielräume. Daher ist es sinnvoll, standortspezifisch zu prüfen, wo Hochhäuser etwa aufgrund angrenzender Freiräume oder spezifischer Quartiergegebenheiten sinnvoll sind. Die Möglichkeit, ein Hochhaus direkt an eine Freihaltezone, eine W3- oder gar eine W2-Zone zu setzen, muss hinterfragt werden. Hingegen eignen sich Hochhäuser in Gebieten, wo bereits zahlreiche Türme stehen, da sie sich dort ins bestehende Bild einfügen. Somit kann man Hochhausquartiere schaffen. Die Mitte/EVP-Fraktion befürwortet deshalb ein Clustering in den Gebieten Altstetten und Oerlikon, wo bereits viele Hochhäuser existieren. Was uns stört, ist eine zusätzliche Verkomplizierung der Bauvorschriften. Bestimmte Vorschriften können helfen, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, und sind darum wichtig. Zu viele komplexe Gesetze und Abläufe wirken sich jedoch negativ auf das Bauen aus und führen zu Verteuerungen. Eines unserer Hauptanliegen ist, keine Gestaltungsplanpflicht für die Mehrheit der Hochhäuser zu schaffen. Gestaltungspläne machen das Bauen erheblich komplizierter:*



Sie bringen Planungsunsicherheiten mit sich und sind von der jeweiligen Zusammensetzung des Gemeinderats abhängig, da sie diesen durchlaufen müssen. Heute werden viele Bauträger durch die Gestaltungsplanpflicht abgeschreckt und entscheiden sich stattdessen für Alternativen. Das darf nicht sein. Vorherige Abstimmungen und Baugesuche – auch von Genossenschaften – haben gezeigt, dass das Vertrauen in den Gemeinderat momentan nicht ausreichend vorhanden ist. Deshalb steht die Die Mitte/EVP-Fraktion für weniger komplizierte Baugesetze und für sinnvolle Klassierungen.

Flurin Capaul (FDP): *Ich war etwas irritiert von der Vorstellung des Kommissionspräsidenten Dr. Mathias Egloff (SP). Sie sagten, die Weisung sei in der Kommission mehrheitlich positiv aufgenommen worden. Weshalb ist dann kaum etwas von den ursprünglichen Vorschlägen der Verwaltung übrig geblieben? Heute liegen «Hochhausverhinderungsrichtlinien» vor. Unsere Hypothese lautet: «Campaigning» ist sogar wichtiger als Wohnungen in der Stadt Zürich. Zum Beweis eine kleine Gegenüberstellung: Sie sehen einen Auszug aus dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA). Die rot markierten Gebiete kennen Sie; das sind zusätzliche Verdichtungsgebiete gegenüber dem Jahr 2016. Marco Denoth (SP) wurde als damaliger Präsident der Besonderen Kommission (BeKo) zum Ziel des Richtplans zitiert: Unter anderem sollten Gebiete definiert werden, in denen verdichtet werden kann. Genau diese Gebiete haben wir zuvor gesehen. Des Weiteren hat uns Christine Seidler (SP) vor vier Jahren begeistert erklärt, dass der Richtplan eine absolute Pionierleistung sei. Es gehe um Innenentwicklung, Innenverdichtung und Koordination sowie darum, quantitative und qualitative Kriterien in den Vordergrund zu stellen. Dies haben Sie in den höchsten Tönen gelobt. Diese roten Punkte sind laut Grafik des Tages-Anzeigers von vorgestern alles, was von den ursprünglichen 40-Meter-Gebieten übrig bleibt. Worin liegen die Möglichkeiten, wenn am Schluss nur noch wenige rote Punkte auf der Karte verbleiben? Nicht nur die SP hat den eigenen Richtplan, die Arbeit des HBD und die Verwaltungsempfehlung knallhart abgelehnt, sondern auch die Grünen. Ich erinnere mich an Ihren Wahlkampf für den kommunalen Richtplan SLöBA unter dem Motto «Mehr Velo, mehr Grün für Zürich». Sie forderten fixe Freiraumziffern von acht Quadratmetern pro Person und fünf Quadratmetern pro Arbeitsplatz. In einer wachsenden Stadt werden diese Ziele immer schwieriger zu erreichen sein. Wie Nicolas Cavalli (GLP) wunderbar dargestellt hat, hilft nur eines: Das Klötzchen auf die Seite zu stellen, also in die Höhe zu bauen. Bleibt es flach am Boden, lassen sich diese Ziele kaum vereinen. Beim Votum der SVP war ich zunächst unsicher, ob es nicht von der AL stammt. Tatsächlich sagte Jean-Marc Jung (SVP) der NZZ, dass es darum gehe, die Einwanderung zu bekämpfen, weil zu viele Leute nach Zürich kämen. Nationale Themen mit kommunalen Hochhausrichtlinien zu verknüpfen, ist hervorragendes Campaigning, aber nützt den Leuten nichts. Ich bin froh, dass die AL ihre Gedanken heute dargelegt hat. Denn in der Kommission war sie hauptsächlich still. Schlussendlich geht es nur um die Kernaussage. Die nächste Medienmitteilung, der nächste Flyer, das nächste Reel ist ihnen wichtiger als das drängendste Problem Zürichs. Im Wahlkampf wird das Wohnungsproblem bespielt, doch eine Lösung wird bewusst vermieden. Man scheint sogar froh darüber, dass alles beim Alten bleibt, das ist bequemer. Wie Marco Denoth (SP) zitierte, sieht die Bevölkerung das anders: 64 Prozent, also zwei Drittel, befürworten den Bau von Hochhäusern. Sie*



akzeptieren dies als kleinen Preis, um die Ziele des Richtplans zu erreichen. Sie stehen auf der falschen Seite der Geschichte. Vielleicht erhalten Sie die Quittung am 8. März.

Brigitte Fürer (Grüne): In seinem fulminanten Votum hat Flurin Capaul (FDP) wieder einmal Sachen vermischt. Der kommunale Richtplan sieht Verdichtungsgebiete vor, doch Hochhäuser müssen es nicht sein. Die Grünen stehen Hochhäusern kritisch gegenüber, weil sie keinen Beitrag zu preisgünstigen Wohnungen leisten. Sie führen viel mehr zu einem erhöhten Wohnflächenbedarf. Sie führen nicht zu zusätzlichem Freiraum, wie immer moniert wird. Rein mathematisch ist es so: Ab dem siebten Stock führen sie zu keinem Freiraumgewinn mehr, auch wenn es immer wieder behauptet wird und auf den ersten Blick einleuchtet. Sie leisten deshalb auch keinen Beitrag zur Hitzeminderung. Vielmehr heizen sie den fiebrigen Bodenmarkt in der Stadt Zürich weiter an. Das kann nicht im Sinn der Grünen sein. Mit unserer Kritik am Hochhaus sind wir in guter Gesellschaft. Der Städtebauer Prof. Dr. Vittorio Magnano Lampugnani sagt: «Das Hochhaus hat immer fasziniert. Es war stets irrational, mit ganz wenigen Ausnahmen. Die meisten Hochhäuser sind nicht gebaut worden, weil man sie brauchte, sondern weil man sie wollte.» Der für seinen menschlichen Massstab bekannte Stadtplaner Jan Gehl sagt: «Hochhäuser sind des faulen Architekten Antworten auf Dichte.» Die Stadtforscherin und Journalistin Jane Jacobs hat bereits in den 60er-Jahren erkannt, dass das Hochhaus keinen Beitrag zur vielfältigen Stadt leistet. Ich zitiere eine ehemalige Stadträtin: «Ich finde es banal, wenn jemand in seiner Begeisterung für Hongkong, Singapur oder New York deren Qualitäten in Zürich sehen will. Solches Nachäffen ist schrecklich provinziell. New York ist nicht Zürich. Zürich hat eine andere Baukultur, ist anders gewachsen, hat ein anderes Selbstverständnis, hat ein sehr selbstbewusstes Auftreten, auch ohne Hochhäuser.» Diese kritische Haltung Hochhäusern gegenüber ist leider verloren gegangen. Das Gegenteil ist passiert: Die Stadt hat Hochhäuser bewilligt, nach Wunsch der Investoren. Es wurde dabei viel herbeigeredet, was Gewinn oder Nutzen für das Quartier angeht. So kam es, dass Hochhäuser in der ganzen Stadt verteilt wie Pilze aus dem Boden schossen und nun das viel zitierte Stoppelfeld existiert. Die wenigsten Hochhäuser überzeugen oder sind ein Mehrwert für das Quartier. Die Stadt hat es in den letzten Jahren versäumt, Qualität einzufordern – meistens beraten durch das von Architekten dominierte Baukollegium. Die Hochhäuser entstehen dort, wo maximale Renditen versprochen werden und nicht, wo sie städtebaulich Sinn ergäben. Die aktuell gültigen Ergänzungspläne und Richtlinien sind ein Kind der 2000er-Jahre, dem neoliberalen Zeitalter. Bei der Überarbeitung wurde leider versäumt, Hochhausgebiete grundsätzlich infrage zu stellen. Es wurde zwar versucht, mit Sonderbauvorschriften eine gewisse Qualität grundeigentümerverbindlich einzufordern. Die weitläufigen Hochhausgebiete wurden aber nicht angetastet, sondern partiell sogar erweitert. Die Grünen sind nicht grundsätzlich gegen Hochhäuser, sie sollen jedoch eine Ausnahme bleiben. Hochhäuser am richtigen Ort, die einem öffentlichen Interesse dienen, sollen durchaus möglich sein. Entlang der Limmat, angrenzend an Schutzgebiete, innerhalb von Vernetzungskorridoren, an empfindlichen Lagen am Siedlungsrand und in städtebaulich und stadthistorisch wichtigen Quartieren sind Hochhäuser fehl am Platz. Um dies zu erreichen, braucht es eigentlich keinen Ergänzungsplan, sondern Gestaltungspläne. Sie



sind ein probates Mittel, um gute Qualität einzufordern und eine gewisse Dichte zu realisieren. Es braucht keine Richtlinien, die nicht eingehalten werden können, das hat die Vergangenheit gezeigt. Wieso die Hochhausplanung der BZO vorgezogen wurde, habe ich nicht verstanden. Wir müssten – ausser beim kommunalen Richtplan – nicht zeigen, wo aufgezont und Ausnutzungsmöglichkeiten erreicht werden könnten. Die Grünen sind der Meinung, dass die Streichung von Hochhausgebieten wichtig ist und lehnen die Lösung in dieser Beziehung ab. Die Hochhausgebiete sind auch ein Kompromiss.

Persönliche Erklärung:

Tanja Maag (AL) hält eine persönliche Erklärung zum Votum von Flurin Capaul (FDP).

Jean-Marc Jung (SVP): *Wir haben das Problem, dass immer mehr Menschen in die Stadt kommen und das Bauen nicht mehr nachkommt. Drei Viertel der Wohnungsnot führen wir auf die Massenzuwanderung zurück, besonders auf die Personenfreizügigkeit. Der Rest der Wohnungsnot fundiert in einem Mix aus Landflucht, Unterbelegung von subventionierten Wohnungen und Baubehinderungen. Zürich ist attraktiv, vielleicht zu attraktiv. Eine Infrastrukturabgabe für Zuzüger könnte da helfen – egal, was die EU sagt. Die EU weiss nicht mehr, wie sie ihre Rentner bezahlen soll. Der Mittelstand bekommt immer mehr Angst. Was werden die Leute machen? Sie wollen in die Schweiz und nach Zürich kommen. Das ist der Zusammenhang zwischen einem nationalen und einem lokalen Problem. Irgendwo müssen die Leute wohnen, wenn sie in die Schweiz kommen. Der Zustrom wird daher nicht abreißen. Das macht uns grosse Sorgen. Wie geht man dagegen vor? Man kann versuchen, die Attraktivität der Stadt Zürich nicht noch weiter zu steigern. So könnte die Eidgenössische Technische Hochschule (ETH) versuchen, einen zweiten Sitz in Chur zu bauen, oder das Universitätsspital Zürich eine Dependence in Winterthur. Soll die 40-Meter-Wohnzone von Schwamendingen über Seebach nach Altstetten bis Albisrieden gezogen werden, werden die Häuser dort in 10 bis 20 Jahren doppelt so hoch sein. Wir hätten eine grossflächige Verdopplung der Gebäudehöhe in Wohnquartieren. Das wollen wir nicht. Neu gebaut wird für diejenigen, die unbedingt hierher wollen. Dies ist eine Einladung zu noch mehr Masseneinwanderung. Neue Hochhäuser in speziellen Clustern sind sinnvoll. Dort kann man sie zusammenfassen, bspw. in Oerlikon an den Gleisen. Paris hat das vorgemacht. Wir haben in Dübendorf auch solche Hochhausgebiete. Diese können besser in der Schweiz verteilt werden. Auch Blockrandbebauungen sind effizient. Generell ergibt auch eine Aufstockung um ein Stockwerk Sinn. Die Aufstockungsinitiative von bürgerlicher Seite wird von der linken Seite jedoch torpediert. Dort gibt es «Bauverhinderer». Rot, Grün und Blau wollen Platz für weitere 100 000 Menschen in der Stadt Zürich schaffen. Sie träumen vielleicht von einer 20-Millionen-Schweiz. Wir wissen, was dann am Wochenende passiert, wenn die Leute in die Berge wollen: 6 Stunden Fahrt in der Kolonne hoch in die Berge und nochmals 6 Stunden zurück. Im Zug wird man zwei Monate im Voraus einen Platz reservieren müssen. Picknicken am See wird schwierig: Ich sehe bereits die Badetücher auf der Landiwiese um 6 Uhr morgens. Das ist leider keine Schwarzmalerei. Wir sagen ja zu*



Hochhäusern in Clustern, aber flächendeckende Wohnquartiere sind ein No-Go.

Johann Widmer (SVP): Die Stadt ist ein sehr komplexes System. Damit sie funktioniert, muss eine gründliche Stadtplanung umgesetzt werden. Dies vermisse ich ein wenig. Heute beschliessen wir einen sinnvollen Kompromiss. Es wurde gesagt: Hochhäuser sind ungeeignet, um günstigen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Eine unkoordinierte Verdichtung mit Hochhäusern schafft mehr Probleme, als sie lösen kann. Nach dieser Übung mit den Hochhausrichtlinien wäre es sinnvoll, eine ganzheitliche Stadtplanung in Angriff zu nehmen. Seit Anfang des 21. Jahrhunderts fand in der grössten Schweizer Stadt keine Stadtplanung mehr statt, die Verkehr, Bauvorhaben, städtische Werke und andere Belange miteinbezieht. Weitere Informationen finden sich in meinem Interview mit Heinz Oeschger, das morgen in der Hängger Zeitung erscheint.

Christian Häberli (AL): Einmal mehr tun wir heute Abend so, als würden wir über Städtebau und Stadtplanung sprechen. Aber auch heute beschränken wir uns in bester technokratischer Art und Weise auf die Hardware, auf gute und böse Gebäude, auf Sonderbauvorschriften, Hochhausgebiete usw. Wann sprechen wir endlich über die Menschen, die diese Gebäude beleben und gestalten? «Wo-Wo-Nachbarschaften?», fragen wir uns. Wir erleben es täglich: Bestehende Nachbarschaften brechen unter der renditeorientierten Transformation auseinander. Nachbarschaft nährt sich von Nähe und Zusammenhalt, nicht von Profit. Nachbarschaftliches Leben brauchen wir zwingend, um unseren Energie- und Ressourcenverbrauch zu reduzieren. Wir müssen uns bei der Stadtplanung endlich auf den Kerngedanken des Raumplanungsgesetzes zurückbesinnen. Dort steht «Siedlungsentwicklung nach innen». Entwicklung ist mehr als nur Verdichtung. Es steht im Raumplanungsgesetz nirgends «Verdichtung zur Realisierung von hochpreisigen Projekten». Genau dies machen wir aber mit den Hochhäusern. Wir von der AL haben eine ganze Reihe von grundlegenden Anträgen zu dieser BZO-Teilrevision. Jeden Antrag kann ich mit einem konkreten Beispiel aus meiner Nachbarschaft illustrieren. Wenn ich aus dem Fenster meines Arbeitszimmers im Leutschenbach blicke, habe ich die wahrscheinlich vollständigste Hochhaus-Skyline der Stadt Zürich vor Augen. Links aussen stehen die Metropolitan Towers; zwei Hochhäuser mit Wohnungen im allerhöchsten Preissegment, die als abgeschottete Gated Community funktionieren. Der Eintritt ins Gebäude ist nur mit einem Badge möglich. Es gibt weder ein Café, Restaurant oder sonst eine öffentliche Nutzung in den Erdgeschossen. Darin gründet unsere Forderung nach der Nutzung der Erdgeschosse und den Angeboten in den oberen Geschossen für die Quartierzentren. Die Metropolitans befinden sich unmittelbar am Leutschenpark und damit am Quartierzentrum. Die Partizipation der Bevölkerung aus diesen Hochhäusern war, dass sie keinen Spielplatz wollen, weil die Kinder Lärm machen. Wenn ich mit meinem Blick ein bisschen weiter nach rechts schweife, sehe ich die drei Wolkenwerk-Türme mit Wohnungen im nicht ganz so hohen Preissegment, wie es auf der Webseite heisst. Eine 3,5-Zimmer-Wohnung kostet dort 7500 Franken. Viele der Bewohnenden klagen über mangelnde Gemeinschaftsräume. Daher stellen wir die Anträge zu diesem Thema. Wenn ich ganz nach rechts schaue, sehe ich die Quadro Towers. Dort befanden sich bis vor zwei Jahren die Büros der Credit Suisse AG (CS). Jetzt stehen sie leer und sollen zu Wohnungen umgenutzt werden. Die Baubewilligung für



«260 kleinere Wohnungen an privilegierter Lage» ist erteilt. Ich habe mit dem Projektleiter telefoniert: Preisgünstig werden auch diese Wohnungen nicht. Daher stammt unsere Forderung zu diesem Thema. Stellt euch auf den Platz zwischen den drei Quadro Towers: Bei leichtem Ostwind spürt ihr nicht die meteorologische, sondern die städtebauliche Bise zwischen den Hochhäusern. Es gibt ein illustratives Video des Architekturinstituts der Universität Glasgow, in dem die Quadro Towers als Musterbeispiel dafür gezeigt werden, wie es für eine lebenswerte Stadt nicht gemacht werden sollte. Auch hier haben wir konkreten Handlungsbedarf und einen Antrag gestellt. Die Metropolitans gehören der Implenia AG, das Wolkenwerk der Leutschenbach AG und die Quadro Towers der Beamtenversicherungskasse des Kantons Zürich – nicht der Stadt, nicht den Genossenschaften, keinen gemeinnützigen Institutionen. Im Gegenteil hat die Stadt Zürich bei der Siedlung Leutschenbach explizit darauf verzichtet, Hochhäuser zu bauen.

Sven Sobernheim (GLP): Du hast ein Hochhaus bei dir ausgelassen: Das Örlikerhus besteht schon seit den 70er-Jahren. Darin findet sich durchaus Leben und es überschreitet die 25 Meter. Das ist das Problem dieser Debatte: Sie stellen sich Häuser mit einer Höhe von 120 Metern wie in Tokio vor. Sie streichen aber auch die Hochhäuser bis 40 Meter Höhe. Ich war bei der Debatte zum kommunalen Richtplan SLöBA dabei. Es gab vier Anträge zu Hochhäusern. Kein einziger davon war eine Streichung des Stadtratsvorschlags. Ich lese Ihnen aus der Erläuterung der Stadtstrukturtypen im Richtplantext vor: «Bebauung und Freiraum: Die Bebauung ist je nach Situation unterschiedlich. Sie umfasst grossmassstäbliche Strukturen mit Hochhäusern [...] ebenso wie feinkörnige Strukturen.» Dieser Satz wurde von niemandem gestrichen. Der ganze Rat befand ihn für gut. Eine Ratsmehrheit von GLP, FDP, SP hat den Satz um einen Einschub ergänzt: «beispielsweise mit Hochhaus-Clustern (mit Hochhäusern über 80 m)». Bei diesem Antrag waren sogar die Grünen dabei. Nur die SVP und die AL haben damals gesagt, sie fänden Hochhäuser schlecht. Aber auch sie haben nichts gestrichen. Ich habe noch ein zweites Beispiel zu «Urbanes Kerngebiet (kompakter Stadtkörper)»: «Bebauung und Freiraum: Die Bebauung ist mehrheitlich eine geschlossene Randbebauung, umfasst aber auch Strukturen mit Hochhäusern.» Diese Änderung von uns wurde von den Grünen nicht mitgetragen, jedoch von der SP. Am meisten leid tut mir bei dieser Debatte die Verwaltung. Sie hat den behördenverbindlichen Richtplan so umgesetzt, wie wir ihn beschlossen und verschärft haben. Sie sagen jetzt, der Stadtrat habe alles falsch gemacht und hätte viel mehr einfordern müssen. Was Sie fordern, hatte der Stadtrat in seiner ursprünglichen Vorlage drin. Sie sagen, sechs bis acht Geschosse würden ausreichen. Wenn wir das PBG des Kantons zur Hand nehmen, das eine Geschosshöhe von 4 Metern vorsieht, sind wir mit sieben Stockwerken schon beim Hochhaus. Wenn wir die sechs bis acht Stockwerke wollen, brauchen wir Hochhäuser bis mindestens 30 eher 40 Metern Höhe. Genau dies wollen Sie nun streichen. Ein Antrag fordert die gemeinderätliche Mitwirkung an Gestaltungsplänen. Sie versuchen, das übergeordnete Recht auszuhebeln, indem Sie neue Definitionen von Gestaltungsplänen machen. Damit wird die BZO-Vorlage im März für die Verwaltung schwierig, denn der Richtplan gilt ja scheinbar nicht mehr. Insbesondere, was das Parlament reingeschrieben hat, ist nicht relevant. Wir haben zuerst den regionalen, dann den kommunalen Richtplan beschlossen und müssen uns jetzt um die grundeigentümergebundenen Grundlagen kümmern.



Marco Denoth (SP): *Flurin Capauls (FDP) Votum war faktenbefreit und inhaltslos. Er hielt ein Votum einzig und allein für die Medien und nicht zur Sache. Macht bitte einen Faktencheck, liebe Medien. Ich hätte mir eine sachliche Debatte gewünscht.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Wir diskutieren heute die Frage, ob wir die Stadt auf der Basis einer fachlich fundierten Planung oder nach Vorlieben, vorgefassten Meinungen und Abneigungen gegen einen Gebäudetyp gestalten. Es geht um Gestaltung; Städtebau mit oder ohne Hochhäuser. Die Debatte habe ich heute als sehr sachlich erlebt, in der Kommission ging es manchmal etwas heftiger zu und her. Die Meinungen gehen sehr weit auseinander und es werden leider immer noch gewisse Sachen vermischt. So führen wir heute keine Debatte über Verdichtung und Aufzonierung. Dies wird im Rahmen der BZO diskutiert werden. Wir werden mit der Hochhaus-Fragestellung die Wohnungskrise in der Stadt Zürich nicht lösen. Wir werden sie auch nicht verschlimmern. Es ist ein Gebäudetyp, der nicht Teil dieser Wohnungskrise ist. Bevor der Gemeinderat über die BZO-Teilrevision Hochhäuser und die Aktualisierung der Hochhausrichtlinien-Sonderbauvorschriften diskutiert, möchte ich noch einmal die Überlegungen des Stadtrats erläutern. Es gibt Leute, die richtiggehend fasziniert von Hochhäusern sind. Es gibt aber auch andere, die sie sehr kritisch sehen. Dazwischen gibt es viel Raum für Chancen und Herausforderungen. In den Debatten wurde das Hochhaus mehrfach als Renditeobjekt bezeichnet. Es gibt Hochhäuser mit überteuerten Wohnungen. Es gibt aber auch Hochhäuser mit gemeinnützigen und bezahlbaren Wohnungen. Historisch sind dies bspw. die Hard-Hochhäuser oder das Lochergut. Es gibt aber auch viele genossenschaftliche Bauten im Bereich von 30 bis 40 Metern, die in Schwamendingen, im Quartier Triemli oder auf dem Koch-Areal stehen. Auch in Gebäuden, die keine Hochhäuser sind, gibt es gemeinnützige Wohnungen sowie teure Renditewohnungen. Der Abriss und Neubau führt uns in die Wohnkrise. Nach einem Abriss können auch ohne Hochhaus Renditewohnungen entstehen. Das hat nicht viel mit dem Gebäudetyp zu tun. Wer die Mietzinse in der Stadt Zürich ansieht, weiss, dass Baukosten und Mietzinse nicht mehr viel miteinander zu tun haben. Der Mietzins reizt aus, was jemand bereit ist zu zahlen. Es gibt keine belastbare Grundlage, dass die Zuordnung in ein Hochhausgebiet automatisch zu einem Anstieg des Mietpreinsniveaus und so zu einer Verdrängung führt. Ein Hochhaus bringt gemäss PBG nicht mehr Ausnützung als in der Grundordnung, der BZO, drin ist. Ein Hochhaus ist kein Verdichtungsmittel, bringt keinen Mehrwert. Das hätte man vielleicht gerne anders. Bei einem Hochhaus, das keinen Mehrwert im Sinn von Ausnützung bringt, kann kein preisgünstiger Wohnraum gemäss Artikel 49b eingefordert werden. Die Vorlage des Stadtrats ermöglicht eine städtebaulich verträgliche Entwicklung von Hochhäusern. Sie berücksichtigt ökologische, sozialräumliche und freiräumliche Aspekte. Ausserdem trägt sie zum Ziel der Innenentwicklung bei. Alle erarbeiteten Dokumente – die neuen Sonderbauvorschriften, der revidierte Ergänzungsplan und die aktualisierten Richtlinien – sind das Resultat eines sorgfältigen, mehrstufigen Planungsprozesses. Sie sind ein kongruentes, zusammenhängendes System. Dieses bricht mit den Mehrheitsanträgen auseinander. Die vorgeschlagenen Hochhausgebiete*



wurden auf Basis einer sehr ausführlichen Analyse von Eignungsausschlusskriterien definiert. Hochhausgebiete sind Möglichkeitsgebiete. Dort Hochhäuser zu bauen, ist keine Pflicht und es gibt auch keinen Anspruch darauf. Diesbezüglich sind die Sonderbauvorschriften und Richtlinien ein wesentliches Element. Sie definieren, ob ein Standort für ein Hochhaus infrage kommt. Ziemlich viele Hochhausanfragen werden abgelehnt, weil sie sich am falschen Ort befinden, keinen Mehrwert auf der öffentlichen Ebene bringen, die Erdgeschosse nicht stimmen oder sie nicht quartierverträglich sind. Dafür haben wir klare, strenge Kriterien definiert. Die Vorlage des Stadtrats ist auch nach der Kommissionsdebatte stimmig und ausgewogen. Je nach Lage kann ein Hochhaus die geeignete Typologie sein, um die verschiedenen Anforderungen der Innenentwicklung zu ermöglichen. Dazu gehören die Realisierung der vorgesehenen Dichte, die Akzentsetzungen im Stadtraum und die Schaffung neuer Freiräume. Beim Koch-Areal, das mittels Gestaltungsplan umgesetzt wurde, wäre bei einem flacheren Bau nicht mehr viel vom Koch-Park übrig geblieben. So können die verschiedenen Anforderungen in eine optimale Gesamtlösung zusammengeführt werden. Die erlaubten Volumen in der Grundordnung der BZO können auf verschiedene, städtebaulich bessere oder schlechtere Arten verteilt werden. In gewissen Fällen führt das Hochhaus zu einer besseren Lösung. Der kommunale Richtplan und die Mehrheitsanträge der Kommission zeigen immer noch eine eher kritische bis ablehnenden Haltung gegenüber dem Typus des Hochhauses. Sie stehen im Widerspruch zur differenzierten, positiven Grundhaltung des Stadtrats, der ihm mit den strengen Richtlinien eine bessere Qualität geben will. Dem Stadtrat geht es darum, die Chancen, die ein Hochhaus für die Innenentwicklung bringen kann, zu nutzen. Im Grundsatz sind wir da gleicher Meinung wie die Mehrheit des Gemeinderats. Es braucht strengere Richtlinien und Auflagen für Hochhäuser. Auf ein paar konkrete Probleme bei den Änderungsanträgen gehe ich ein. Es fehlt die Übereinstimmung mit dem übergeordneten Richtplan. Das wurde mehrfach erwähnt. Auch im kommunalen Richtplan Stadtstrukturtypen sind Hochhäuser vorgesehen, um Reserven zu aktivieren und auszuschöpfen. Die Kommission beantragt eine massive Reduktion dieser Hochhausgebiete. Damit schliesst sie Hochhäuser in grossen Gebieten aus, wo sie vorgesehen sind. Welche planerischen Ziele der Gemeinderat mit dieser Reduktion verfolgt, ist nicht erkennbar. Kritisch sehen wir auch gewisse Anträge zu den Sonderbauvorschriften. Sie zielen auf eine weiterreichende Verschärfung und Erweiterung der Sonderbauvorschriften ab. Der Stadtrat hat das Prinzip verankert: Je höher das Hochhaus, desto stärker muss es die Anforderungen erfüllen. Beispielsweise soll ein 30 Meter hohes Gebäude weniger Auflagen erhalten als ein 80 Meter hohes Gebäude. Wie der Antrag jetzt vorliegt, haben wir für alle Hochhäuser die gleich strengen Auflagen. Die zusätzlichen Anforderungen sind planerisch nicht verhältnismässig. Sie führen dazu, dass viele Hochhäuser – und gerade die niederen – diese Vorgaben kaum mehr erfüllen können. Das kongruente System von Plan-, Sonderbauvorschriften, Richtlinien wird durch die Anträge massiv geschwächt. Die Stadtratsvorlage wird verzerrt. Es kommt zu Konflikten mit der übergeordneten Richtplanung. Die Chance von niedrigen Hochhäusern als Bautyp für die Innenentwicklung wird vergeben. Die Verschärfungen in den Vorschriften sind aus Sicht des Stadtrats unverhältnismässig. Die wichtigen Prinzipien eines Hochhausgebiets als Möglichkeitsgebiet – je höher die Gebäude, desto strenger – werden geschwächt. Es fehlt



ein klares planerisches Ziel. Heute entscheiden Sie nicht nur über Sonderbauvorschriften, sondern darüber, wie konsequent die Innenentwicklung städtebaulich vorwärtsgebracht wird. Eine gute Stadt entsteht nicht über Einschränkungen, sondern durch klare Regeln und eine verlässliche Planung, die fachlich auch in 20 Jahren funktioniert. Qualität statt Verunsicherung. Brigitte Fürer (Grüne) hat aus einem Buch zitiert, in dem ich auch gelesen habe. Ich zitiere Luigi Snozzi aus der berühmten Interviewdiskussion mit Ursula Koch und weiteren: «Das Turmhaus zieht die Kritik auf sich, die anderen Häuser nicht. Weil man diese nicht will, glaubt man schlussendlich, ohne euch Hochhäuser wäre alles in Ordnung. Die Politiker sind vielleicht gleich froh über diese Halblösung und das scheinbar das Stadtbild nicht stören und keine Proteste auslösen.» Das Verteufeln bringt uns nicht weiter. Viele Probleme werden mit der heutigen Diskussion nicht gelöst.

Änderungsanträge der SK HBD/SE zur Bauordnung

Antrag 1

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Karen Hug (AL): Wir reden hier nicht nur über Städtebau, sondern über Rechtsklarheit, Planungssicherheit und die Frage, wem unsere Stadt gehört. Der Mehrheitsantrag besagt, die Sonderbauvorschriften würden nur in den im Ergänzungsplan bezeichneten Hochhausgebieten gelten. Was gilt ausserhalb dieser Gebiete? Dort kann mithilfe eines Gestaltungsplans ein Hochhaus errichtet werden. Damit könnten wir uns die Debatte über die Sonderbauvorschriften sparen und stattdessen über einen Kriterienkatalog für Hochhausgestaltungspläne sprechen, der für das ganze Stadtgebiet gilt. Doch wir werden eine epische Debatte darüber führen, welche Regeln für einen Bruchteil der Stadt gelten werden und verschiedene politische Grundsatzentscheide in projektbezogenen Einzelfallverfahren treffen. Für die AL ist klar: Wenn Hochhausgebiete definiert sind, sollen sie gelten. Ausserhalb von diesen Gebieten sind aus unserer Sicht keine Hochhäuser zulässig. Das ist keine ideologische Forderung, sondern eine saubere Raumplanung. Wenn wir Ausnahmen zulassen, dann ausschliesslich für gemeinnützige Wohnungen. Wir haben diese Haltung, weil das PBG mit Artikel 49b ausdrücklich die Möglichkeit vorsieht, preisgünstigen Wohnraum zu sichern. Wir gehen davon aus, dass Hochhäuser ausserhalb der Hochhauszone nur dann geplant werden, wenn eine erhebliche Mehrausnutzung gegenüber heute angestrebt wird. Wenn also mit einem Gestaltungsplan von der Grundordnung abgewichen wird, muss diese Abweichung dem öffentlichen Interesse dienen. Das öffentliche Interesse in Zürich ist preisgünstiger Wohnraum. Wir von der AL stehen für eine Stadt, die ganzheitlich strategisch und nicht parzellenweise geplant wird. Darum beantragen wir, dass der Artikel hiermit ergänzt wird: «Ausserhalb der Hochhausgebiete sind keine Hochhäuser zulässig. Ausnahmen im Rahmen eines Gestaltungsplans sind ausschliesslich für gemeinnützige Wohnungen zulässig.»



Marco Denoth (SP): Die Mehrheit ist gegen den Änderungsantrag der AL. Ein Gestaltungsplan ist bereits jetzt für Hochhäuser ausserhalb der Hochhausgebiete verbindlich, weil von der Regelbauweise abgewichen wird. Bauen in Regelbauweise heisst, dass nur gebaut werden darf, was gemäss BZO auf der Parzelle erlaubt ist, also Nutzung, Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer, Grenzabstände usw. Weshalb die Gestaltungsplanpflicht noch mal in der BZO festgehalten werden soll, leuchtet mir nicht ein. Dass als Nutzung ausschliesslich Wohnen ermöglicht werden soll, entspricht nicht dem PBG als übergeordnetem Gesetz. Die geltende Nutzung muss im Gestaltungsplan übernommen werden. So können in einer Wohnzone nur Wohnungen entstehen, in einer Gewerbezone nur Gewerbe. Die grundlegende Nutzung kann mit dem Gestaltungsplan nicht übersteuert werden. Zum Schluss noch zum Wort «gemeinnützig» im Antrag der AL: Ich persönlich finde es sehr schade, dass das übergeordnete Gesetz keine solche Formulierung zulässt. Das Wort «gemeinnützig» ist im PBG jedoch nicht definiert und so kann es auch nicht ins Baugesetz der Stadt Zürich geschrieben werden. Grundsätzlich können wir nur in die BZO schreiben, was das PBG erlaubt. Das schränkt unseren Handlungsspielraum als Gesetzgebende ein. Der Antrag ist nicht mit übergeordneten Gesetzen vereinbar und würde bei einer Genehmigung durch den Regierungsrat kassiert.

Weitere Wortmeldungen:

Reto Brüesch (SVP): Wie wir gehört haben, kommt übergeordnetes Recht hier in vielen Punkten zur Anwendung. Wir haben in der Kommission diskutiert und auch bei Stadtrat und Kanton nachgefragt, ob das Hochhausgebiet eingeschränkt werden kann. Wir wurden mehrfach darauf hingewiesen, dass es nicht geht, weil auch ausserhalb der Hochhauszonen mit Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen Hochhäuser gebaut werden können. Die Aussage der GLP und FDP, wir würden mit der Hochhauszonenverkleinerung Wohnungen verhindern, ist deshalb nicht begründet. Der Änderungsantrag der AL ist widersprüchlich und nicht umsetzbar. Christian Häberli (AL) sagte, Hochhäuser seien teurer Wohnbau, daher bringt der Vorschlag nicht mehr preisgünstigen Wohnbau.

Brigitte Fürer (Grüne): Wir haben Sympathie für den Antrag der AL. Wir finden auch, dass ein Hochhaus im öffentlichen Interesse stehen muss. Den von Reto Brüesch (SVP) erwähnten Widerspruch sehen wir jedoch auch. Zudem gibt es das PBG, das die Umsetzung verunmöglicht. Deshalb lehnen wir den Antrag mit der Mehrheit ab.

Nicolas Cavalli (GLP): Wir bestimmen mit den Hochhausrichtlinien, wo Hochhäuser bevorzugt gebaut werden sollen. Wenn ihr überall Hochhäuser mit Gestaltungsplan bauen wollt, hättet ihr die Weisung zurückweisen und eine komplette Auflösung fordern müssen. Die Argumentation von Reto Brüesch (SVP) ergibt keinen Sinn. Wir definieren die Zonen, wo Hochhäuser vereinfacht gebaut werden sollen. Das wird die Realität sein. Rechtlich ist es theoretisch möglich, aber die Hürden werden extrem hoch sein.

Christian Häberli (AL): Nicolas Cavalli (GLP), ausserhalb der Hochhauszone können mit einem Gestaltungsplan jederzeit Hochhäuser gebaut werden.



17 / 60

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

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

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

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

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

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

Antrag 2

Kommissionsminderheit 1:

Nicolas Cavalli (GLP): *Wir sind die einzige Partei, die eine Flexibilisierung der Höhe wollte. Wir haben einen Antrag gestellt, um die Kategorien auf 40, 80, 120 Meter auszuweiten. Es gibt in der Stadt Zürich – ohne Kirchtürme und Masten – elf Gebäude, die höher als 80 Meter sind und sich somit sehr gut in diese Kategorien einordnen liessen. Wir möchten nicht, dass in dieser Höhe gebaut werden muss – aber, dass es möglich ist. Wir möchten mit dem Antrag einen grösseren gestalterischen Freiraum ermöglichen.*

Kommissionsminderheit 2:

Karen Hug (AL): *Der AL geht es nicht um Prestige oder architektonische Experimente. Es geht um Menschen, die in unserer Stadt leben, arbeiten, spielen und nachbarschaftlich interagieren. Hochhäuser über 80 Meter gefährden genau das, was unsere Stadt lebenswert macht. Hochhäuser von dieser Höhe verschatten öffentliche Plätze, Strassen und Grünflächen massiv. Sie erzeugen sogenannte «Fallwinds», «Downwashes» und Turbulenzen. Hochhäuser über 80 Meter zerstören den Massstab und die Identität unserer Quartiere. Die ökologischen Kosten von Hochhäusern sind hoch, bei Hochhäusern über 80 Meter noch höher. Der Energieverbrauch, die graue Energie und die schwierige Erreichbarkeit von Gemeinschaftseinrichtungen steigen mit der Höhe exponentiell. Auch wirtschaftlich sind sie problematisch: Die Baukosten steigen stark, was automatisch den*



Druck auf die Mieten erhöht und den Wohnraum für die breite Bevölkerungsschicht verunmöglicht. Hochhäuser sollen menschenfreundlich, sozialverträglich und stufengerecht gebaut werden. Über 80 Meter hinaus überschreiten sie für uns diese Grenzen. Sie setzen auf Höhe statt auf Lebensqualität. Deshalb wollen wir keine Hochhäuser über 80 Meter in Zürich. Wir wollen eine Stadt, die lebendig, solidarisch und nachhaltig ist.

Kommissionsmehrheit:

Marco Denoth (SP): Eine meiner ersten Fragen in der Kommission war, wie der Stadtrat gedenkt, Einfluss auf die bauwilligen Bauträgerschaften zu nehmen, damit neben Hochhäusern ein weiteres Hochhaus verlangt werden kann. Die Verwaltung hat uns im Zusammenhang mit anderen Geschäften schon mehrmals belehrt, dass sie keinen Einfluss auf die Entscheidung von Bauträgerschaften nehmen kann. Ich frage mich, wie das Amt für Städtebau (AfS) die Clusterung von Hochhäusern vorantreiben möchte, wenn es gemäss eigener Aussagen keine Handhabe hat. Somit werden die einzelnen «Stäbli» Zürich weiterhin ungleichmässig schmücken – ohne Zusammenhang zueinander, ohne Konzept und ohne das, was sich das AfS vorstellt. Es gibt eine Fortsetzung des bestehenden Stoppelfelds. Auch deshalb leuchtet der Mehrheit nicht ein, warum wir die 60-Meter-Zonen auf 80 Meter und die 80-Meter-Zonen auf 120 Meter erhöhen sollten. Ein Hochhaus ist kein Verdichtungsinstrument, da keine Mehrausnützung, sondern nur die Ausnützung gemäss BZO konsumiert werden kann. Die Mehrheit lehnt den Antrag ab.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: Die Verwaltung kann niemandem vorschreiben, ein Hochhaus zu bauen. In den Möglichkeitsgebieten kann ein Hinweis auf den Hochhaus-Typus gegeben werden. So können durchaus Clusterungen entstehen. In Leutschenbach hat dies funktioniert. Es gibt jedoch weder Zwang noch Anspruch. Das Clustern kann ein Argument bei der Beurteilung einer Anfrage für ein Hochhaus sein.

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

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

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

Die zulässige Gesamthöhe von Hochhäusern beträgt:

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



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

Die zulässige Gesamthöhe von Hochhäusern beträgt:

- g. im Gebiet I: 40 m;
- h. im Gebiet II: 60 m;
- i. im Gebiet III: 80 m.

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

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

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

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

Damit ist dem Antrag der Mehrheit zugestimmt.

Antrag 3

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Karen Hug (AL): *Es geht um einen zentralen Punkt der Stadtentwicklung und die Frage, wem das Erdgeschoss eines Hochhauses gehört. Der Stadtrat schlägt vor, die Wohnnutzung im Erdgeschoss von Hochhäusern über 40 Meter in der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen auszuschliessen. Das klingt präzise, ist aber in der Praxis eine Einladung zur Umgehung: Man verschiebt die Wohnungen einfach ein paar Meter nach hinten und schon sind sie zulässig. Das Erdgeschoss eines Hochhauses ist kein privater Rückzugsraum, sondern Schnittstelle zwischen Gebäude und Stadt, zwischen Quartier und Bewohnenden. Darum fordern wir, dass im Erdgeschoss von Hoch-*



häusern über 40 Meter keine Wohnnutzungen zulässig sind. Hochhäuser sind städtebauliche Solitäre, die Plätze, Strassenräume und Quartiere massiv prägen. Gerade deshalb müssen ihre Sockelzonen aktiv, öffentlich und zugänglich sein. Das ist in den städtebaulichen Prinzipien festgelegt. Wohnungen im Erdgeschoss bedeuten Vorhänge statt Transparenz, Klingelschilder statt Begegnung und Abgrenzung statt Belebung. Wir sprechen immer von lebendigen Quartieren, sozialer Durchmischung und urbaner Qualität. Doch dies entsteht nicht durch private Erdgeschosswohnungen, sondern durch publikumsorientierte Nutzung wie Läden, Ateliers, Cafés, Quartierräume, kulturelle, soziokulturelle oder gesundheitliche Einrichtungen. Gerade bei Hochhäusern, wo viele Menschen auf engem Raum leben, braucht es eine starke Beziehung zum öffentlichen Raum. Auch Sicherheit und Aufenthaltsqualität sind wichtige Themen. Aktive Erdgeschosse sorgen für soziale Kontrolle, Licht und Transparenz. Abgeschottete Sockelzonen führen zu toten Fassaden, besonders am Abend. Dies zeigen verschiedene Beispiele, wenn man einen Nachspaziergang im Kreis 5 oder in Altstetten macht. Die 40-Meter-Grenze ist sinnvoll gewählt. Je höher das Gebäude, desto stärker seine Wirkung und desto höher die Verantwortung gegenüber dem Stadtraum. Der Vorschlag des Stadtrats ist halb konsequent. Er reguliert die erste Raumtiefe, aber nicht das Erdgeschoss als Ganzes. Das schafft Interpretationsspielräume, aber keine klare städtebauliche und keine radikal-soziale Haltung. Die AL steht für eine Stadt, in der Hochhäuser keine isolierte Wohnmaschinen sind und wo Gebäude sich öffnen, dem Quartier etwas zurückgeben und das Erdgeschoss als öffentliche Ressource verstehen.

Nicolas Cavalli (GLP): *Die Mehrheit ist auch nachts unterwegs. Nachts sind die publikumsorientierten Nutzungen meist geschlossen. Es spielt deshalb keine Rolle, ob es Läden hat – ausser vielleicht bei einer Bowlingbahn, die 24 Stunden geöffnet hat. Wenn ein Hochhaus versetzt und über 40 Meter hoch ist, können Wohnnutzungen im Erdgeschoss durchaus sinnvoll sein. Deshalb ist die rigide Änderungsformulierung für uns nicht nachvollziehbar. Es ist speziell, dass sie von Parteien kommt, die immer mehr Wohnungen fordern. Es gibt viele Anträge, die kleine Stolpersteine dafür darstellen.*

Weitere Wortmeldung:

Reto Brüesch (SVP): *Je nach Standort eines Hochhauses und Ausrichtung der Grünfläche macht es Sinn, dort Wohnungen zu bauen. Mit einem Wohnungsverbot im Erdgeschoss könnten dort auch keine Maisonettewohnungen realisiert werden. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind sehr begehrt, weil es günstiger Wohnraum ist, denn die unteren Wohnungen sind günstiger. Wir empfehlen, den Antrag zurückzuziehen.*

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

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

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



21 / 60

[...]

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

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

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

Antrag 4

Kommissionsminderheit 2:

Karen Hug (AL): Wir sprechen über publikumsorientierte Nutzung und damit die Frage, ob ein Hochhaus im Stadtraum etwas beiträgt oder sich abschottet. Der Antrag des Stadtrats besagt: Ab 60 Metern Höhe sollen im Erdgeschoss mindestens 50 Prozent der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen publikumsorientiert sein. Der Vorschlag hat das Problem, dass die Verantwortung eines Hochhauses an dessen Höhe geknüpft wird. Sie beschränken die Belebung auf die erste Raumtiefe entlang von einzelnen Strassen oder Plätzen. Das greift viel zu kurz. Hochhäuser wirken nicht nur auf eine Strassenseite, sondern in alle Richtungen. Sie prägen damit den gesamten Stadtraum um das Hochhaus herum mit seinen Massen, Schatten, Windverhältnissen und Präsenz. Deshalb fordern wir, dass jedes Hochhaus egal welcher Höhe eine publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss von mindestens 50 Prozent in der umlaufenden Abwicklung haben soll. Ein Hochhaus steht als Solitär frei oder halb frei im Raum. Wenn eine Seite belebt wird, entstehen auf der anderen eine tote Fassade und eine dunkle, abweisende Rückseite. Das führt zu Angsträumen, zu monotonen Sockelzonen und einer städtebaulichen Zweitklassigkeit; vorne urban, hinten anonym. Weiter ist die Beschränkung auf die erste Raumtiefe technisch definierbar, aber städtebaulich ungenügend. Eine schmale Zone kann mit Schaufenstern versehen werden und dahinter beginnt die Privatheit. Das erzeugt aus unserer Sicht keine effektive Urbanität. Wir wollen echte Durchlässigkeit und Transparenz. Wir wollen Nutzungen, die das Gebäude rund um das Quartier beleben und die verwoben sind. Wer in die Höhe baut, muss am Boden Qualität schaffen. Das Erdgeschoss ist für uns kein Nebenschauplatz, sondern die Visitenkarte eines Gebäudes. Es entscheidet darüber, ob ein Hochhaus Teil eines Quartiers wird oder Fremdkörper bleibt. Unsere Forderung nach 50 Prozent publikumsorientierter Nutzung entlang der gesamten umlaufenden Abwicklung – unabhängig von der Höhe – sorgt dafür, dass es lebendige Stadträume gibt, dass gleichwertige Fassaden auf allen



Seiten und eine echte Einbindung ins Quartier entstehen. Hochhäuser dürfen keine Vorder- und Rückseite haben, sondern müssen rundum Stadt machen.

Kommissionsmehrheit:

Dr. Mathias Egloff (SP): *Die Mehrheit ist beim Stadtrat. Wir sind uns alle einig, sogar mit Karen Hug (AL), dass das Erdgeschoss bei Hochhäusern etwas vom wichtigsten ist. Sie müssen zugänglich sein und als durchlässige Elemente funktionieren. Wie dies beschrieben wird, ist eine untergeordnete Sache, aber tatsächlich ist die Formulierung des Stadtrats klarer. Die publikumsorientierte Nutzung soll sich der Strasse zuwenden. Wir wollen das Gleiche wie die Minderheit, die Formulierung des Stadtrats ist aber besser.*

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

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

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

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

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

[...]

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

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

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

[...]

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

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



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

Antrag 5

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Flurin Capaul (FDP): Bei diesem Antrag geht es uns um planerische Flexibilität. Die Forderung, dass das oberste Geschoss abgegeben werden muss, ist uns zu starr. Ein Geschoss für publikumswirksame Nutzung abzugeben, finden wir sinnvoll. Die obersten Geschosse werden aber oft zur reinen Gastronutzung. Deren Wirkung im Quartier ist klein oder vielleicht nicht die beste. Eine Kindertagesstätte im dritten Geschoss wäre vielleicht sinnvoller. Wer das Hochhaus plant, kann das am besten beurteilen.

Dr. Mathias Egloff (SP): Flurin Capaul (FDP) beschönigt das Ganze. Es geht darum, das oberste Geschoss attraktiv zu gestalten – für das Publikum oder für Investoren, die dort Wohnungen realisieren und einen Zusatzgewinn abschöpfen können. Wir wollen den Fokus auf die Öffentlichkeit legen, die sich etwas vom Hochhaus zurückholen kann.

Weitere Wortmeldungen:

Reto Brüesch (SVP): Unterschiedliche Nutzungen in Hochhäusern haben unterschiedliche Fluchtwege. Damit werden rauchfreie Sicherheitstreppenhäuser mit Schleusen benötigt. Bei gleichen Nutzungen ist dies teilweise nicht nötig. Es braucht technische Anlagen wie Lüftungen für jeden einzelnen Bereich. Diese grösseren Schächte führen zu Mehrkosten. Wollen wir publikumsorientierte Nutzungen möglichst weit weg vom Boden? Nein, wir wollen sie möglichst nah am Boden. Kinder bis 12 Jahre dürfen nicht allein mit dem Lift fahren. In grösseren Hochhäusern gibt es bspw. Sockelbauten, die meistens drei bis fünf Stockwerke hoch sind. Dort gibt es grössere Flächen, die auch für publikumsorientierte Gemeinschaftsräume zur Verfügung stehen. Hier wäre der richtige Platz, um Gemeinschaftsräume zu realisieren. Wir unterstützen deshalb den Antrag zur Streichung des obersten Geschosses. Beim Tramdepot Hard oder Hochhaus Werd sind die publikumsorientierten Nutzungen in den untersten Geschossen. Man will es immer anders machen. Die Leute wollen miteinander im Erdgeschoss sein, nicht in der Höhe.

Nicolas Cavalli (GLP): Wir standen der Thematik «Rooftop City Zurich» immer kritisch gegenüber. In der ursprünglichen Auflage des Stadtrats vor Jahren war in jedem Hochhaus ab 60 Metern eine publikumsorientierte Nutzung im obersten Stock vorgesehen. Dann kam die Vernehmlassung. Die GLP hatte dies ebenfalls kritisiert. Das wurde aufgenommen und nur noch auf die im kommunalen Richtplan als Quartierzentrum definierten Zonen angewendet. Wir mussten in der Diskussion aber feststellen, dass eine gewisse Flexibilisierung und Freiheit in der Planung positiv sind.



Brigitte Fürer (Grüne): Es kann jederzeit im obersten Stockwerk und gleichzeitig im Erdgeschoss eine publikumsorientierte Nutzung vorgesehen werden. Flexibel ist deshalb der Stadtratsantrag, mit dem wir in der Minderheit sind. Es steht jedem Investor frei, auch im Erdgeschoss Kindertagesstätten oder Restaurants umzusetzen.

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

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

[...]

- i. ein Angebot in einem ~~der obersten~~ Geschosse, wenn sich das Hochhaus innerhalb eines Quartierzentrums gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen² befindet.

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

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

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

Antrag 6

Kommissionsmehrheit:

Karen Hug (AL): Der Vorschlag der Stadt legt lediglich ausreichend Gemeinschaftsräume fest. Das ist schwammig und ein leeres Versprechen. Die AL setzt sich dafür ein, dass Hochhäuser keine anonymen Wohnkästen werden. Selbst für Arealüberbauungen sind die Vorgaben konkreter. Unser Antrag legt verbindlich fest, dass mindestens 2 Prozent der Bruttogeschossfläche für Gemeinschaftsräume genutzt werden müssen, im Erdgeschoss oder in anderen Geschossen. Davon ausgenommen sind nur Gebäude, die rein gewerblich genutzt werden. Gemeinschaftsräume schaffen Integration, Nachbarschaft und Zusammenhalt. Sie verhindern, dass Hochhäuser soziale Gegensätze verstärken. Hochhäuser müssen für Menschen gebaut werden, nicht für Investoren. Ohne soziale Infrastruktur, Räume für Begegnung und verbindliche Vorgaben fördern sie die Isolation sowie soziale Kälte und verkennen die Verantwortung der Stadtplanung. Die AL kämpft für lebendige Quartiere und gelebte Nachbarschaften.

² Gemeindebeschluss vom 28. November 2021 (GR Nr. 2019/437).



25 / 60

Kommissionsminderheit 1:

Flurin Capaul (FDP): In der Auslegeordnung sind wir gleicher Meinung wie die AL. Wir kommen aber zu einem leicht anderen Schluss. Uns ist es ebenfalls zu schwammig. Wir möchten das Wort «ausreichend» streichen. Die Gemeinschaftsräume sollen geschaffen werden, aber was «ausreichend» ist, müsste länger debattiert werden.

Kommissionsminderheit 2:

Nicolas Cavalli (GLP): Der Artikel orientiert sich – entgegen der Aussage von Karen Hug (AL) – an der Definition der Arealüberbauung, BZO Art. 8 Abs. 3. Er wurde von dort übernommen. Es handelt sich um ein weiteres Beispiel für den Sonderling Hochhaus. Der Änderungsantrag der FDP, das Wort «ausreichend» zu streichen, ist für uns ebenso wenig überzeugend. Wenn ich im Keller einen zwei Quadratmeter grossen Pokerraum bauen würde, wäre dies ein Gemeinschaftsraum. Ob das ausreichend ist, wissen wir nicht. Die Formulierung des Stadtrats ist ausreichend. Sie definiert, dass es nicht bloss ein kleiner Raum sein muss, ist aber auch keine Hyperregulierung, wie die AL möchte.

Weitere Wortmeldung:

Reto Brüesch (SVP): In Art. 8 Arealüberbauungen der BZO steht dasselbe: ausreichende Gemeinschaftsräume. Zu sagen, 2 Prozent Bruttogeschossfläche sei richtig, ist Spekulation. Wir wissen nicht, ob dies genug, zu viel oder zu wenig ist. Dieser Wert wurde einfach in den Raum gestellt. Anhand dieses Werts würden alle Hochhäuser gemessen. Es muss offen formuliert sein. Bei Mischnutzungen, kleineren oder grösseren Wohnungen braucht es vielleicht mehr oder weniger Gemeinschaftsräume. Ein fixer Prozentwert ist der falsche Weg. Wenn wir zwei Drittel Gewerbe oder Büros in einem Haus haben, wären die Gemeinschaftsflächen damit überproportional gross. Wer zahlt die Räume, die nicht vermietet werden können? Schlussendlich die Mieter, weil die Wohnungen teurer werden. Das ist der falsche Ansatz.

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

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

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

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

In Hochhäusern müssen ausreichend Gemeinschaftsräume geschaffen werden.

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



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

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

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

Damit ist dem Antrag der Mehrheit zugestimmt.

Antrag 7

Kommissionsmehrheit:

Reto Brüesch (SVP): Die Mehrheit aus SVP, SP, AL und Grünen sorgt dafür, dass bei Punkt 7 die Nachhaltigkeit wesentlich ist. Der Stadtrat stützt sich bei seiner Auswertung auf den Minergie-ECO-Standard. Das sehen wir etwas anders, weshalb wir diesen Änderungsantrag stellen. Hochhäuser sollen den Standard des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA), den SIA-Effizienzpfad Energie, oder den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) einhalten. Neben den ökologischen Vorgaben sind dort auch ökonomische und soziale Vorgaben stärker gewichtet. Die ganzen Nachhaltigkeitsziele sind einbezogen. Der SNBS-Standard wurde von Bund und Kanton auf Basis des deutschen Modells mitentwickelt. Es geht darum, alle drei Nachhaltigkeitsziele miteinzubeziehen. Der SIA-Effizienzpfad Energie zeichnet sich durch eine gesamt-energetische Betrachtung aus. Neben der Betriebsenergie werden auch Grauenenergie und die standortabhängige Mobilität miteinbezogen. Je nach Hochhaustyp oder -grösse können die Ersteller wählen, welchen Nachhaltigkeitsstandard sie anwenden möchten. Erfahrungsgemäss wird bei grösseren, höheren, komplexeren Anlagen der aufwendige SNBS-Standard gewählt und bei kleineren Gebäuden der SIA-Effizienzpfad. Diese Erkenntnisse wurden von Genossenschaften und institutionellen Eigentümern geteilt. Welche Nachteile bringen die Minergie-Vorgaben mit sich? Bei einer grösseren energetischen Sanierung in Aarau haben wir die Labels verglichen. Beim Minergie-Standard hätten wir extrem grosse Lüftungsanlagen realisieren müssen, weil ein hoher Luftwechsel



gefordert wird. Mit dem SNBS-Label konnten wir den Luftwechsel um das Zweifache reduzieren. Wir haben kleinere Leitungen, Schächte und Monoblocks eingebaut. Dies reduziert die Erstellungs-, aber auch die Nebenkosten. Das war der Vorteil für die Mieter.

Kommissionsminderheit 1:

Nicolas Cavalli (GLP): *Wir wollen eine Beschleunigung im Baubewilligungsprozess erreichen, indem der rechnerische Nachweis der grauen Energie bei der Baueingabe geschieht und dann der privaten Kontrolle unterliegt, um die Verwaltung zu entlasten. Die Grenzwerte sollen sich an einem Label orientieren. Es muss nicht Minergie-ECO sein, diesem aber entsprechen. Wir finden die Flexibilisierung in diesem Antrag sinnvoll.*

Kommissionsminderheit 2:

Stefan Reusser (EVP): *Wie bei SNBS oder SIA-Effizienzpfad sind auch bei Minergie-ECO die ökologischen Anforderungen hoch. Die Unterscheidung der einzelnen Labels liegt in etwas anderen Ausrichtungen und Bewertungen der Anforderungen. Bei Minergie-ECO sind die Ausrichtungen im Bereich des Wohlbefindens und der Gesundheit der Bewohnenden, im Klimaschutz, in Erstellung und Betrieb, im ressourcenschonenden Umgang, in der Energieproduktion und dem Verbrauch des Gebäudes, Biodiversität, Kreislaufwirtschaft und einer langfristigen Gebrauchstauglichkeit der Gebäude. Minergie-ECO stimmt mit den Anforderungen im städtischen Immobilienstandard überein und gehört zur gesamtstädtischen Ausrichtung. Es sind die gleichen Anforderungen, die für andere Bauten in der Stadt Zürich gelten. Führen wir für Hochhäuser einen anderen Standard ein, herrschen im städtischen Immobilienstandard unterschiedliche Anforderungen vor. Hochhäuser müssten durch andere Labels anders als die restlichen Gebäude beurteilt werden. Das führt zu einer Verkomplizierung der Anforderungen im Bauen und weiterer Undurchsichtigkeit. Es ist fraglich, ob ein Mehrwert durch ein anderes Label besteht, das ökologisch nicht so viel mehr hergibt, wenn es gleichzeitig zu einer Verkomplizierung im Bauen führt. Daher folgt die Minderheit 2 dem Vorschlag des Stadtrats und will den Standard auch für Hochhäuser auf Minergie-ECO setzen.*

Weitere Wortmeldung:

Christian Häberli (AL): *Die AL setzt auf einen Standard einer zertifizierten Organisation und nicht von einem Verein wie Minergie, der primär als Lobbyorganisation funktioniert.*



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

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

¹ Hochhäuser haben den ~~oberen Grenzwert 2 für Graue Energie gemäss Minergie-ECO-Standard~~³Standard SIA-Effizienzpfad Energie oder Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) einzuhalten.

² Massgeblich ist der Standard des ~~Vereins Minergie~~Labels im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser.

³ Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieses Standards die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

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

¹ ~~Hochhäuser haben den oberen Grenzwert 2 für Graue Energie gemäss Minergie-ECO-Standard~~² einzuhaltenDer rechnerische Nachweis zur grauen Energie ist mit der Baueingabe einzureichen und obliegt der privaten Kontrolle.

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

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

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

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

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

Antrag Mehrheit	76 Stimmen
Antrag Minderheit 1	13 Stimmen
Antrag Stadtrat / Minderheit 2	<u>26 Stimmen</u>

³ Bezugsquelle der Standards des Vereins Minergie: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.



29 / 60

Total	115 Stimmen
= absolutes Mehr	58 Stimmen

Damit ist dem Antrag der Mehrheit zugestimmt.

Antrag 8

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Karen Hug (AL): Wenn wir über Hochhäuser sprechen, müssen wir auch über Wind und seine Wirkung auf den öffentlichen Raum sprechen. Hochhäuser verändern das Mikroklima und die lokalen Windverhältnisse massiv. Fachlich betrachtet erzeugen Hochhäuser einerseits Fallwind, sogenannte «Downwashes», die die Luft am Fuss eines Gebäudes stark beschleunigen. Eng gestellte Gebäude können andererseits einen Düseneffekt auslösen und so eine Kanalisation von Wind zwischen Gebäuden beschleunigen, die Geschwindigkeit von Böenspitzen verdoppeln oder sogar verdreifachen. Das kann zu Turbulenzen, Strömungsabrissen sowie unberechenbaren Windrichtungen auf Plätzen, Wegen und Spielzonen führen. Studien zeigen, dass Hochhäuser in angrenzenden Strassen Windgeschwindigkeiten erzeugen können, die für Velofahrende, Kinder auf Spielplätzen oder Passant*innen gefährlich werden können. Es gibt ein tragisches Beispiel aus Wien, wo eine Frau von einer solchen Böe erfasst, an eine Mauer geschleudert und dabei schwer verletzt wurde. Der Vorschlag des Stadtrats spricht von «keinen negativen Auswirkungen». Das ist uns zu vage. Es braucht verbindliche Massnahmen. Hochhäuser, die ohne entsprechende Vorkehrungen gebaut werden, erzeugen gefährliche und unangenehme Räume. Kinder können nicht draussen spielen, teuer angeschaffte Sitzgelegenheiten bleiben ungenutzt und Strassen werden zu riskanten Durchgangszonen. Hochhäuser müssen menschenfreundlich und sozialverträglich gebaut werden. Windschutz ist nicht nur eine Sicherheitsmassnahme, sondern auch Teil der sozialen Infrastruktur – genauso wie Gemeinschaftsräume, preisgünstiger Wohnraum und Aufenthaltsqualität. Die Hochhäuser müssen aus unserer Sicht aktiv und wirksam auf die Windverhältnisse reagieren.

Nicolas Cavalli (GLP): Es geht um den Blickwinkel, aus dem auf die Problematik geschaut wird. Die stadtträtliche Formulierung sagt, es dürfe keine negativen Auswirkungen haben. Mit der Änderung wird davon ausgegangen, dass so gebaut wird, dass es negative Auswirkungen hat. Es muss flankierende Massnahmen geben, was zur Verteuerung und höheren Baukosten führt. Daher lehnen wir den Änderungsantrag ab.

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

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



30 / 60

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

¹ ~~Die durch Hochhäuser verursachten Veränderungen der Windverhältnisse dürfen keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit, Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der Umgebung haben.~~ Den durch Hochhäuser verursachten Veränderungen der Windverhältnisse (z. B. auf Sicherheit, Nutzbarkeit oder Aufenthaltsqualität) muss mit flankierenden Massnahmen begegnet werden.

[...]

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

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

Antrag 9

Kommissionsmehrheit:

Jürg Rauser (Grüne): Hochhäuser prägen ein Quartier und müssen deshalb mehr leisten. Das haben wir heute Abend bereits ein paar Mal gehört. Eine dieser Leistungen ist der ortsbauliche Gewinn, den ein Hochhaus aufweisen muss. Das steht im kantonalen PBG. Auch die Hochhausrichtlinien zählen die Punkte auf, die erfüllt werden müssen: die Wirkung im Stadtraum, das Hochhaus setzt Akzente. Der öffentliche Raum muss gut sein, das Hochhaus Platz und Grünräume ermöglichen. Die städtebauliche Einbindung ist ein weiterer Punkt: Das Hochhaus muss sich besonders gut in die Umgebung einpassen. Zudem geht es um die Schonung des Ortsbildes, das heisst die Berücksichtigung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Diese Punkte müssen erfüllt sein und beeinflussen ein Quartier. Sie stellen für die Bevölkerung wichtige Aspekte dar. Ob der ortsbauliche Gewinn erfüllt ist oder nicht, wird in einem Konkurrenzverfahren bestimmt, sprich in einem Architekturwettbewerb. Für Hochhäuser über 60 Meter ist dieser zwingend. Für Hochhäuser unter 60 Meter gibt es die Möglichkeit eines Direktauftrags ohne Wettbewerb. In diesem Fall prüft das Baukollegium, ob die Qualität den Anforderungen genügt. Die Kommissionsmehrheit ist der Meinung, dass auch Hochhäuser unter 60 Metern durch einen Wettbewerb ausgewählt werden sollen. Das hilft der Qualität und der Akzeptanz innerhalb des Quartiers. Wir sind überzeugt, dass ein von einer Wettbewerbsjury beurteiltes Projekt besser wird, als wenn es durch das beratende Baukollegium beurteilt wird.



Kommissionsminderheit 2:

Reto Brüesch (SVP): *Ich spreche für die Minderheit 2 bestehend aus SVP, FDP und EVP. Gemäss dem kantonalen Vorbericht für die Hochhausrichtlinien haben Gebäude über 60 Meter eine Wirkung über das Quartier hinaus. Daher ergibt es Sinn, für diese Hochhäuser das Konkurrenzverfahren festzulegen. Der Vorschlag, dass für alle Hochhäuser ab 26 Metern Höhe das Konkurrenzverfahren festgelegt wird, führt zu viel teureren Verfahren und schlussendlich teureren Mieten. Der Vorschlag des Stadtrats lautet, ab der Höhe von 60 Metern verschiedene Varianten anzubieten. Es gibt das Konkurrenzverfahren, bei dem das Projekt einmal ins Baukollegium kommt, oder den Direktauftrag, der dreimal ins Baukollegium kommt und dort eng begleitet wird. Die Mehrheit aus SP, Grünen und AL will das ändern, sodass das Baukollegium nicht mehr so viel Mitspracherecht hat. Dies erscheint mir wie eine Rüge ans Baukollegium. Dem Baukollegium sollten die genauen Vorgaben, ihre Aufgaben und die Beurteilungskriterien transparent und einheitlich mitgeteilt werden, statt es einfach zu entmachten.*

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

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

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

[...]

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

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

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

[...]

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

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

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



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

Antrag 10

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Marco Denoth (SP): Die ursprüngliche Idee war, in allen Hochausgebieten gemäss Ergänzungsplan die Gestaltungsplanpflicht einzuführen. Wir haben zu diesem Thema in der Kommission den renommierten Baujuristen Christoph Fritzsche befragt, da uns die Antworten der Verwaltung nicht zufriedengestellt haben. Es hat sich herausgestellt, dass die sogenannte generelle Gestaltungsplanpflicht in allen Hochausgebieten nicht festgesetzt werden kann, weil sie an ein wesentliches öffentliches Interesse geknüpft werden muss. So sind wir zum Schluss gekommen, dass ab 60 Metern Höhe das wesentliche öffentliche Interesse vorhanden ist, weil ein Hochhaus immer ein Eingriff in den Stadtkörper und die unmittelbare Nachbarschaft darstellt. Die Kommissionspapiere zum Thema Gestaltungsplanpflicht umfassen mittlerweile viele Seiten, ungefähr 50 davon in Form eines Gutachtens von Christoph Fritzsche. Deshalb verzichte ich hier auf weitere Ausführungen. Damit die architektonische Qualität gegeben ist, haben wir im vorhergehenden Antrag das Konkurrenzverfahren für alle Hochhäuser beschlossen. Die Mehrheit der Kommission beantragt Zustimmung zu diesem Änderungsantrag. Christoph Fritzsche ist kurz nach seinem Besuch in unserer Kommission verstorben. Ich spreche den Hinterbliebenen im Namen der gesamten Kommission unser tiefstes Beileid aus.

Flurin Capaul (FDP): Wir stehen den Gestaltungsplänen aus bekannten Gründen kritisch gegenüber, weil das Bauen massiv erschwert wird. Wir haben dies schon mehrmals debattiert. Ich verzichte darauf, diese Geschichte nochmals aufzuwärmen, möchte aber daran erinnern, dass sogar ein Präsident der Genossenschaft vorbeigekommen ist und seine grundsätzlichen Bedenken zum Bauen mit Gestaltungsplänen geäußert hat. Es ist viel schwieriger, erhöht das Risiko und hat den Effekt, dass darauf verzichtet wird. Wenn die Hochhausgebiete Möglichkeitsgebiete sind, verzichten wir auf die Einführung.

Weitere Wortmeldungen:

Nicolas Cavalli (GLP): Der springende Punkt dieses Antrags ist, dass damit ein Hochhaus mit einer Höhe von über 80 Metern nicht mehr möglich wäre. Wenn ihr solche ermöglichen wolltet, hättet ihr in den Kartenanträgen drei Zonen definiert: eine bis 40 Meter, eine bis 60 Meter und eine ab 60 Meter mit Gestaltungsplan. Ich gehe davon aus, dass die Verwaltung den Antrag so interpretieren wird, dass ein Gestaltungsplan zwischen 60 und 80 Metern Höhe Pflicht wird und höhere Gebäude nicht möglich sind.

Reto Brüesch (SVP): Nicolas Cavallis (GLP) Aussage ist falsch, es ist kein Verbot von Gebäuden über 80 Meter. Ein Gestaltungsplan wäre ab 60 Meter Höhe Pflicht – höher zu bauen, ginge aber auch. Auch ausserhalb dieser Zonen gibt es Gestaltungspläne.



Christian Häberli (AL): Nicolas Cavalli (GLP) sieht es richtig. Wir haben den Antrag gestellt, damit es keine Hochhäuser von über 80 Meter Höhe gibt. Wir sind konsequent.

Sven Sobernheim (GLP): Ob ein Gestaltungsplan vom Parlament oder vom Stadtrat genehmigt werden muss, definiert das PBG abschliessend. Dieser Artikel wird also sicherlich von der Baudirektion korrigiert werden.

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

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

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

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

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 76 gegen 39 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Antrag 11

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Karen Hug (AL): Wenn wir über Hochhäuser sprechen, reden wir über die sichtbarsten Bauprojekte unserer Stadt, über Türme, die das Stadtbild prägen und über Investitionen, die sich sehr gut rechnen. Gerade deshalb dürfen Hochhäuser keine Luxusprodukte für wenige sein. Unsere Forderung lautet: Mindestens ein Drittel der Wohnfläche muss gemäss den Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung preisgünstig erstellt und vermietet werden. Preisgünstige Wohnungen, die den Anteil eines Drittels an Wohnfläche übersteigen, werden nicht an die Ausnützungsziffern angerechnet. Hochhäuser entstehen fast immer dort, wo hohe Renditen realisiert werden können. Sie basieren auf planerischen Privilegien. Diese Mehrwerte sind politisch ermöglicht, weshalb sie sozial zurückgegeben werden müssen. Hochhäuser bergen ein extremes Verdrängungspotenzial. Sie treiben die Bodenpreise in die Höhe und verändern unsere Quartiere. Sie ziehen hochpreisige Angebote an. Ohne klare soziale Vorgaben werden sie zum Symbol einer Stadt von Gutverdienenden. Ein Drittel preisgünstiger Wohnraum ist kein Maximalprogramm, sondern das Minimum an sozialer Verantwortung. Wir würden 100 Prozent



selbstverständlich bevorzugen, aber dazu kommen wir in einer anderen Weisung. Die Nicht-Anrechnung eines Drittels ist aus unserer Sicht ein guter Anreiz. Wer mehr sozialen Wohnraum schafft, wird planerisch belohnt. Das ist marktkonform, aber sozial gesteuert. Der Stadtrat argumentiert regelmässig mit Verhältnismässigkeit und Investitionsanreiz. Doch Hochhäuser werden nicht aus Selbstlosigkeit gebaut. Sie werden gebaut, weil sie hohe Renditen versprechen. Ein Drittel an preisgünstigem Wohnraum gefährdet kein Projekt, sondern sorgt für Legitimation. Wenn wir in die Höhe bauen, muss auch die Sozialverantwortung wachsen. Hochhäuser prägen das Stadtbild über Generationen. Sie dürfen nicht zum Monument der Ungleichheit werden. Zürich braucht keine Türme für Kapitalanlagen. Zürich braucht Wohnungen für Menschen. Wer mehr schafft, wird nicht bestraft, sondern belohnt, damit Zürich nicht nur höher, sondern auch gerechter wird.

Marco Denoth (SP): *Eigentlich bin ich mit allem, was Karen Hug (AL) gesagt hat, einverstanden. Aber ich dachte, die AL verstehe den Art. 49b des PBG. Bei einer allfälligen Mehrausnützung kann preisgünstiger Wohnraum belegt werden. Die Hochhausrichtlinien führen zu keiner Verdichtung und ermöglichen damit keine Mehrausnützung. Der Art. 49b kann somit nicht angewendet werden. Wir können nur in die BZO schreiben, was im PBG ausdrücklich erlaubt ist. Dies schränkt unseren Handlungsspielraum in Sachen BZO stark ein. Der Antrag gefällt mir persönlich ausserordentlich, doch lehnt ihn die Mehrheit des Rats ab, weil er nicht mit dem übergeordneten Gesetz vereinbar ist.*

Weitere Wortmeldungen:

Sven Sobernheim (GLP): *Wenn preisgünstige Wohnungen nicht an die Ausnützung angerechnet werden müssen, kann endlos gebaut werden. Dann führt ein Hochhaus durchaus zur Verdichtung. Dieser Antrag der AL ist ein Verdichtungsartikel.*

Christian Häberli (AL): *Wir wollen genau das; dass die Hochhäuser einen Beitrag zur nicht profitorientierten Verdichtung leisten. Ich weiss nicht, warum ihr nicht zustimmt.*

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

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

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

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



35 / 60

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

Minderheit: Referat: Karen Hug (AL)

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

Antrag 12

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Marco Denoth (SP): Bei Um-, Ein- und Aufzonungen soll ein möglichst grosser Anteil der Mehrausnützung mit preisgünstigem Wohnbau gemäss Art. 49b PBG belegt werden müssen. Bei der Erfolgsinitiative, in deren Initiativkomitee ich bin und die zu Beginn der neuen Legislatur in den Rat kommen wird, werden 100 Prozent auf Ausnützungen und mindestens 50 Prozent auf Um- und Einzonungen preisgünstig eingefordert. Es ist eine Umsetzungsinitiative, da die Stadt Zürich sieben Jahre nach Einsetzung des Art. 49b diesbezüglich immer noch über keine Regelung verfügt. Die Kommission wird immer damit abgefertigt, dass nicht das Maximum gefordert werden könne – wobei der zugezogene Jurist, Herr Christoph Fritzsche, uns anderes gesagt hat. Diese Diskussion werden wir zu einem anderen Zeitpunkt führen. Jetzt geht es um die Hochhäuser. Die Mehrheit fordert, dass die gesamte Mehrausnützung, sofern sie mit einem Gestaltungsplan beantragt wird, mit preisgünstigen Wohnungen belegt wird. Diese Forderung ist nötig und auf alle Mehrausnützungen in der ganzen Stadt anzuwenden. Alle Regelungen der Sonderbauvorschriften, die wir heute im Rat beschliessen, finden keine Anwendung ausserhalb der Hochhauszone. Schneiden wir uns ins eigene Fleisch, wenn wir die Zone verkleinern? Nein, denn wenn ein Gestaltungsplan mit einer nicht zu 100 Prozent mit preisgünstigem Wohnbau belegten Mehrausnützung in den Rat kommt, findet er keine Mehrheit. Die Minderheit der Kommission beantragt, den Antrag anzunehmen.

Reto Brüesch (SVP): SVP, FDP, GLP und EVP lehnen den Änderungsantrag ab. In PBG Art. 49b ist festgehalten, dass bei Mehrausnützungen ein angemessener Anteil an preisgünstigen Wohnungen erstellt werden muss. Hinter dieser Regel stehen alle. Der Kanton hat bei der Beurteilung von Art. 49b festgehalten, dass ein angemessener Anteil nicht 100 Prozent sein kann. Daher ist der Änderungsantrag nicht umsetzbar. Die Stadtverwaltung hat dies bestätigt. Der Kanton wird ihn deshalb vermutlich streichen.

Weitere Wortmeldungen:

Nicolas Cavalli (GLP): Wir werden bei der Überarbeitung der BZO diskutieren, wie Art. 49b bei allen Bautypen Anwendung finden kann. Wir finden es falsch, diese Diskussion vorzuziehen, auch wenn wir ebenfalls hinter Art. 49b stehen. Ihr wollt Subtypen von Hochhäusern, einer mit und einer ohne Gestaltungsplan, unterschiedlich behandeln. Die



Anwendung auf alle Bautypen wäre sinnvoller. Zudem stellt sich die Frage: Was ist mit den Gewerbehochhäusern, müssen dort auch preisgünstige Wohnungen gebaut werden? Dann wäre es eine Mischnutzung. Der Antrag ist nicht sinnvoll, wir lehnen ihn ab.

Christian Häberli (AL): Die Umsetzungsinitiative ist auch von der AL. Wir haben am Ende die Zielsetzungen erreicht, sei es nun mit Antrag 10 oder mit der 49b-Regelung.

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

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

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

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

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

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

Antrag 13

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Karen Hug (AL): Wir verlassen das Erdgeschoss und gehen ins erste und zweite Geschoss. Die AL setzt sich dafür ein, dass diese zwei Geschosse eine Höhe von mindestens 3,5 Metern haben. Uns geht es dabei um die Qualität der Nutzung, um Flexibilität und Aufenthaltsqualität. Räume mit einer zu niedrigen Deckenhöhe wirken gedrängt und unattraktiv. Eine lichte Höhe von 3,5 Metern schafft freundliche, helle, offene Räume, die sich für vielfältige Nutzungen wie Geschäftsräume, Begegnungsräume, Co-Working-Spaces usw. eignen. Räume müssen anpassungsfähig sein. Höhere Räume erleben flexible Umnutzungen, bspw. von Gewerbe zu sozialen Einrichtungen. Damit vermeiden wir, dass Gebäude schon nach kurzer Zeit veraltet oder unternutzt bleiben. Räume, in denen sich Menschen bewegen, arbeiten oder treffen, benötigen Luftigkeit. Hochhäuser sollen nicht nur gebaut werden, um zu wohnen und zu arbeiten, sondern auch, um Leben zu ermöglichen. Die Regelung stärkt Quartiere, schafft soziale Infrastruktur und Begegnungsräume und verhindert so, dass Hochhäuser zu anonymen Blöcken werden.



Nicolas Cavalli (GLP): Für die Mehrheit ist es nicht logisch, weshalb die ersten zwei Stockwerke mit einer lichten Höhe von 3,5 Metern ausgestaltet werden sollen. Dadurch verliert das Hochhaus an Fläche. In die Höhe zu bauen, ist ökologisch und ökonomisch nicht sinnvoll. Es gibt die Bestimmung, dass über 60 Meter hohe Hochhäuser publikumsorientierte Dachgeschossnutzungen brauchen. Damit wird ein Sonderling von Geschäftshaus geschaffen, der zur Verteuerung und Verzögerung der Bautätigkeit führt.

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

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

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

Das erste und zweite Obergeschoss ist mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m auszubilden. Zusätzlich zu den Nutzungsvorschriften für das Erdgeschoss gelten diese analog im ersten und zweiten Obergeschoss.

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

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

Antrag 14

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Brigitte Fürer (Grüne): Die Stadt wird immer heisser. Die Hitzetage und das Sterberisiko nehmen zu, vor allem für die älteren Generationen. Hochhäuser, vor allem in dichten, mit Bäumen und Freiräumen unterversorgten Gebieten, sollen deshalb einen Beitrag zur Hitzeminderung leisten. Wir schlagen vor, dass pro 100 Quadratmeter Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Baum gepflanzt werden muss. Gerade bei Hochhäusern, für die immer argumentiert wird, sie würden Freiräume generieren, müssen Bäume gepflanzt werden. Eine solche Bestimmung ist in der Umsetzungshilfe zur Revision des PBG zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung explizit vorgesehen. Dieser Änderungsantrag kreuzt sich aber mit der Revision der BZO. Gemäss der Verwaltung wird etwas in diese Richtung passieren. Wir wissen jedoch erst, was vorgesehen ist, wenn die Revision in die Auflage kommt. Die SP wird den Antrag nicht unter-



stützen, weil sie die Regelung in der BZO fordert. Wir haben unterschiedliche Möglichkeiten diskutiert, weil inhaltlich keine Differenzen bestehen. Wir haben ein Rückkommen nach der Redaktionskommission in Erwägung gezogen. Zeitlich sind wir jedoch früher dran. Wenn Mitte März die BZO aufliegt, haben wir Klarheit. Der Antrag wird heute keine Mehrheit finden. Falls in der Auflage der BZO Mitte März keine Bestimmung vorgesehen ist, dass Grundeigentümer zur Pflanzung von Bäumen verpflichtet werden, werden wir dies mit einer Motion einfordern. Die SP hat ihre Unterstützung in Aussicht gestellt.

Reto Brüesch (SVP): Die Mehrheit lehnt diesen Änderungsantrag ab. Das Thema Baumquoten sollte nicht abhängig von der Geschossfläche eines Hochhauses und auch nicht in diesen Richtlinien festgehalten werden. Bäume und Grünflächen gehören in der BZO festgehalten, wenn es um die Wohnzonen im Allgemeinen geht, nicht in einem einzelnen Sonderbaubereich. Auf der Parzelle des Tramdepots Hard Hochhaus entstehen null Grossbäume. Die Idee der Bäume ist sicher prüfenswert, aber am richtigen Ort.

Weitere Wortmeldung:

Nicolas Cavalli (GLP): Ich komme zu Antrag 14 und 15, weil wir uns in der aktiven Enthaltung befinden. Inhaltlich sind wir dafür, den ökologischen Aspekt bei der Städteplanung und beim Bauen mitzudenken. Die Thematik wird aber in der BZO-Revision gesamtheitlich aufgenommen. Wir finden es nicht sinnvoll, eine Parallelstruktur aufzubauen, aber möchten es nicht ablehnen, weil unsere Partei das Grüne im Namen hat.

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

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

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

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

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

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



Antrag 15

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Brigitte Fürer (Grüne): Mit der Grünflächenziffer soll erreicht werden, dass der Fussabdruck eines Gebäudes möglichst klein ist. Grünflächen sind anrechenbar, wenn der natürliche Bodenaufbau und Versickerungseigenschaften gewährleistet sind. Beides sind zentrale Eigenschaften, wenn auch bei häufigerem Starkregen Wasser versickern soll. Eine Grünflächenziffer existiert aktuell noch nicht in der BZO, weil sie erst in der nächsten Anpassung die harmonisierten Baubegriffe einführen wird. Wie hoch und für welche Zone sie ausgeschrieben werden soll, ist nicht bekannt. Auch dieser Antrag kollidiert mit der BZO-Revision. Die gebauten Hochhäuser in der Stadt zeigen, dass dies dringend notwendig ist – bei den meisten werden die Restflächen des Aussenraums asphaltiert. Das ist pflegeleichter und kommt den Investoren zugute. Wir werden in der Minderheit sein, aber sind gespannt, was die BZO-Auflage an Grünflächenziffern einführen will.

Reto Brüesch (SVP): Wie bei Antrag 14 lehnt die Mehrheit den Änderungsantrag ab, weil Bäume und Grünflächen in der BZO und nicht in der Hochhausrichtlinie geregelt werden sollen. Eine Grünflächenziffer von 50 Prozent ist zudem für uns etwas gross. Sie würde zu schmalen, spitzen Hochhäusern ohne Sockelbau führen. Im Sockelbau sind Mehrfachnutzungen für die Gemeinschaft angesiedelt. Dies würde wegfallen. Im Rahmen der BZO ergibt ein angemessener Anteil an Grünflächen Sinn.

Weitere Wortmeldung:

Sven Sobernheim (GLP): Der Antrag kollidiert nicht mit der BZO, sondern dem PBG, unserem übergeordneten Recht. Grünflächenziffern können wir anwenden, wenn wir harmonisiert sind. Diese Hochhausrichtlinien gehen auf die nicht harmonisierte BZO zurück. Wir haben keine gesetzliche Grundlage oder Definition für die Grünflächenziffer.

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

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

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

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



40 / 60

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

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

Änderungsanträge der SK HBD/SE zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete

Antrag 16

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Marco Denoth (SP): Der Antrag des Stadtrats sieht vor, diverse Hochhausgebiete in der Quartiererhaltungszone zu streichen und dafür neu in Schwamendingen, Neu-Affoltern, Altstetten, Seebach, Leimbach und Albisrieden anzusiedeln. Begründet wird dies mit der detaillierten Analyse der Stadtmorphologie, dem Einbezug mehrerer Testplanungen und dem kommunalen Richtplan, den wir in diesem Rat beschlossen haben und der vom Volk gutgeheissen wurde. Sie begründen die 40-Meter-Zone mit einer Chance für die Innenverdichtung. Die Verwaltung hat in der Kommissionsberatung jedoch mehrmals bestätigt: Hochhäuser sind kein Instrument der Verdichtung, da sie an die geltende Ausnützung gebunden sind. STR André Odermatt hat dies in seinem Votum bereits gesagt. Die Kommission setzt den Fokus anders. Hochhäuser fördern Abriss, Leerkündigungen und Verdrängung. Das wollen wir nicht. Deshalb ist unser politischer Anspruch an eine ganzheitliche Stadtplanung ein anderer. Die sozialräumliche Stadtentwicklung wurde bereits im kommunalen Richtplan nachlässig behandelt. Ich bin sicher, dass sie auch in den Prozessen rund um die Hochhäuser so behandelt wird. Mein Vertrauen in die Stadtentwicklung (STEZ), das AfS und das Baukollegium ist in diesem Punkt nicht mehr vorhanden. Aus diesem Grund möchte ich die Entscheidung über Hochhäuser nicht in deren Hand geben. Auch deshalb wollen wir so viele Gebiete streichen. Ursprünglich wollten wir nur die Hochhausrichtlinien im Vergleich zu den geltenden Hochhausrichtlinien nicht bewilligen. Doch die Verweigerung der Verwaltung zur Mitarbeit in der Kommission hat uns schlussendlich dazu verleitet, die Gebiete gemäss unserem Antrag zu reduzieren. So entscheiden wir im Sinn einer nachhaltigen, sozialen Stadt Zürich. Nur so müssen für Hochhäuser ausserhalb der Gebiete Gestaltungspläne erarbeitet werden, die auch die Grundsätze der sozialverträglichen Verdichtung einhalten. Es handelt sich um kein Hochhausverbot, sondern eine Qualitätskontrolle. Die Mehrheit beantragt dem Rat, die 40-Meter-Zone wesentlich zu verkleinern, was die Mitsprache des Stadtrats und des Gemeinderats bei der Planung von Hochhäusern wesentlich erhöht. Hochhäuser ja, aber nur sozialverträglich und mit einer Gegenleistung.



Nicolas Cavalli (GLP): Dieser Antrag verlangt eine krasse Reduktion der 40-Meter-Zone. Die 40-Meter-Zone wurde so definiert, dass sie quartierverträglich ist und ergänzend bspw. in den Gartenstadtquartieren zum Tragen kommen soll. Dort gibt es Situationen, wo das Potenzial der Reserven besser aktiviert werden kann. Das wurde in der Kommission dargelegt. Mit dieser Reduktion verspielen wir das Potenzial, die dortigen Reserven auszunutzen. Die Minderheit ist dagegen, die Gebiete zusammenzustreichen.

Weitere Wortmeldungen:

Reto Brüesch (SVP): Man nimmt die alte Hochhausrichtlinie aus dem Jahr 2001, kocht sie zwischen den Jahren 2019 und 2024 etwas um, streicht die Quartiererhaltungszone, rührt die Verdichtungsgebiete gemäss SLöBA hinzu und schaut, was sonst noch gemacht werden kann. Die Hügel in Höngg, Milchbuck, Hochschulquartier und Lengg sind eigentlich hochhausfreie Zonen. Für den Kanton werden Ausnahmen gemacht. Gute Ratschläge in der Mitwirkung oder im Austauschverfahren werden ignoriert. Fertig ist die Suppe im Sommer 2024. Das Kernstück dieser grossflächigen 40-Meter-Zone war uns von Beginn weg suspekt. Würde die Verwaltung schauen, welche Quartiere in den letzten 15 Jahren überproportional entwickelt wurden, wäre das Resultat wohl ein anderes. Seebachs Bevölkerung wuchs in den letzten 15 Jahren um über 30 Prozent und wird in den nächsten 20 Jahren nochmals bis zu 30 Prozent zulegen. In den letzten zwei Jahren hat die Stadt ein Sozialmonitoring erstellt. Was passierte in diesen 40-Meter-Zonen in den Verdichtungsgebieten? Da wohnen die einkommensschwachen Personen. Was passiert, wenn in diesen Gebieten noch mehr verdichtet und gebaut wird? Der günstige Wohnraum geht verloren. Ja, Hochhäuser sind kein Verdichtungsselement. Aber es gibt auch nicht mehr Wohnungen. Diese Aspekte haben wir schon im Jahr 2023 eingebracht. Sobald mehr abgerissen wird, schreitet die Gentrifizierung voran. In diesen Quartieren wohnen die Familien und «Büezer», doch die Verwaltung ignoriert dies. Als Aufwertung in diesen Quartieren haben wir die 15-Minuten-Stadt und Verdichtungsgebiete in den Quartierzentren gefordert. Dort können 40-Meter-Zonen geplant werden, aber nicht in den Wohnzonen im Hintergrund, wo sie auf W2, W3, W4 stossen würden.

Brigitte Fürer (Grüne): Für uns ist die Reduktion der 40-Meter-Zone essenziell, vor allem entlang der Erholungsräume wie Limmat, Glatt und Friedhof Sihlfeld. Der Druck erhöht sich enorm, wenn ein Hochhaus gebaut werden kann. Stellen Sie sich ein 40-Meter-Hochhaus in einer dreigeschossigen Wohnzone vor. Das ist nicht ortsverträglich. An geeigneten Orten kann es immer noch über einen Gestaltungsplan realisiert werden. Die Streichung führt dazu, dass an wenigen konzentrierten Lagen Hochhäuser ermöglicht werden, statt das Stoppelfeld fortzuführen. Gehen Sie um diese Häuser herum, um zu sehen, dass keine Qualität eingefordert wurde. Bauten wie das Hochhaus der Stadt am Escher-Wyss-Platz, direkt an der Limmat, sind für uns nicht möglich. So bedrängen die Hochhäuser die Freiräume und die Erholungsräume der Stadtbevölkerung.

Marco Denoth (SP): Nicolas Cavalli (GLP), ich muss dich leider korrigieren. Du hast gesagt, in diesen neuen Gebieten könne nicht mehr gebaut werden. Das ist falsch, denn



diese sind aktuell keine Hochhausgebiete. Wir genehmigen bloss keine neuen Hochhausgebiete. Wir gehen auf den Status quo der geltenden Hochhauslinie zurück – einfach ohne Quartierhaltungszone, wie es der Stadtrat beantragt hat.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

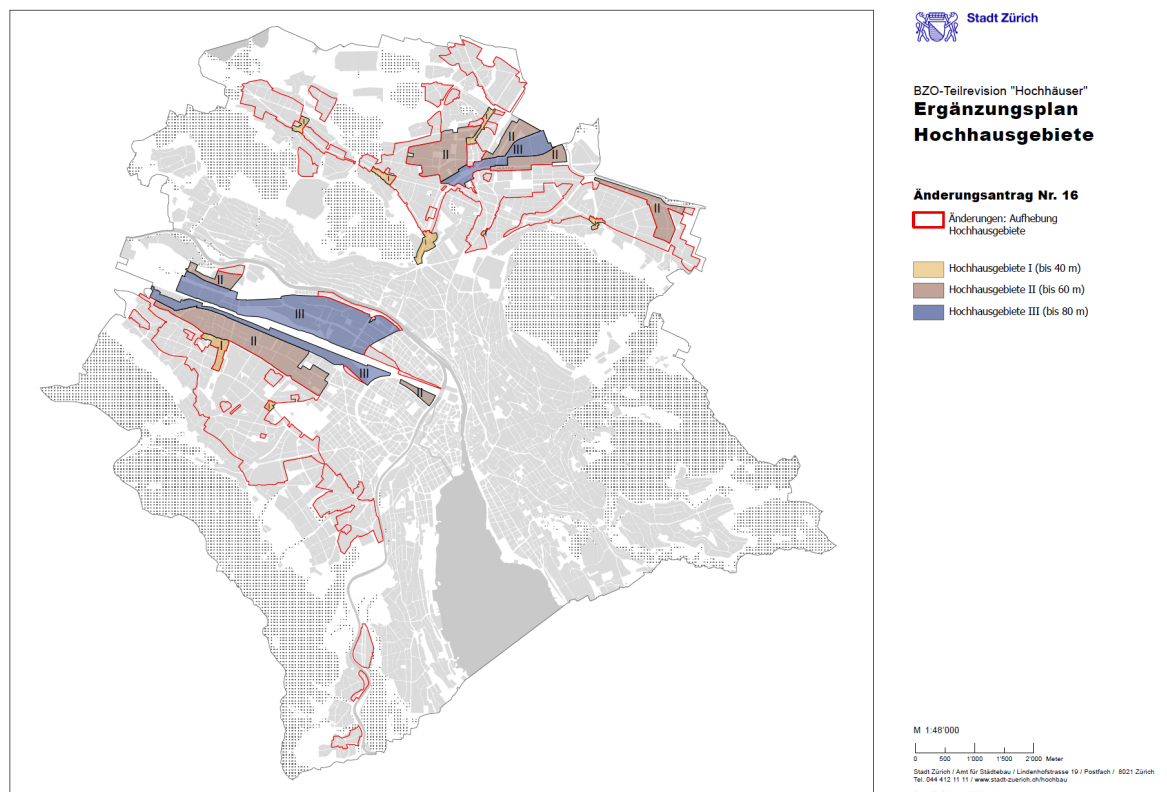
STR André Odermatt: *Wir sprechen nun über die niedrigen Hochhäuser zwischen 25 und 40 Metern. Das Hochhausgebiet I mit der maximalen Höhe von 40 Metern ist eine wichtige Säule der stadträtlichen Vorlage. In den gestrichenen Hochhausgebieten können nicht einfach über einen Gestaltungsplan welche gebaut werden. Planerisch ist dies eine extrem viel höhere Hürde. An vielen Lagen können Hochhäuser verträglich ins Umfeld integriert werden. Der moderate Spielraum in der Höhe macht es möglich, bestehende Ausnutzungsreserven qualitativ gut auszuschöpfen. In einem guten Fall können Bestandesbauten erhalten und neue Freiräume geschaffen werden. Auf einem Beispielareal mit zwei, drei Bestandesbauten kann entweder mit einem höheren Ergänzungsbau bis 40 Meter die bestehende Ausnutzungsreserve ausgeschöpft oder Tabula rasa gemacht werden. Aufgrund des Zusatzaufwands eines Gestaltungsplans wird die Entscheidung wohl eher für letzteres ausfallen. Im besten Fall können auf dem Areal Bestandesbauten erhalten werden. Es gibt solche Anfragen und ich bin gespannt, welchen Weg sie einschlagen werden, wenn sie einen Gestaltungsplan brauchen – wohl eher den der Tabula rasa. Die Wohnungskrise macht dies nicht besser. Mit der massiven Reduktion des Hochhausgebiets I kann diese Chance nur noch sehr eingeschränkt genutzt werden. 45 Prozent der Flächen befinden sich im Eigentum von Genossenschaften oder der Stadt Zürich. Diese nutzen die Chance von Hochhäusern, wo Bestand erhalten werden kann. Der Weg über den Gestaltungsplan bedeutet ein zwei- bis dreijähriges Verfahren. Die vorgeschlagene Reduktion führt zu einem systematischen Problem. Das Hochhausgebiet I besteht so nur noch aus kleinen Fragmenten in den Quartierzentren. In diesen kleinen Fragmenten gibt es eigentlich kein Möglichkeitsgebiet mehr. Es ist eine Festlegung des Gemeinderats, dass dort ein Hochhaus gebaut werden kann. Ob sie – auch aufgrund der Richtlinien und Sonderbauvorschriften – geeignet sind, bezweifle ich an den meisten Orten. Die Kommission weist bspw. am Berninaplatz drei Parzellen als Hochhausgebiet aus. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der zu kleinen Parzellen können aber gar keine Hochhäuser realisiert werden. Gleichzeitig hat die Kommission Flächen aus dem Hochhausgebiet gestrichen, die eindeutig für höhere Gebäude geeignet sind, wie entlang der Badenerstrasse, der Birmensdorferstrasse oder bestehender hoher Gebäude, die nun nicht mehr zu Clustern ergänzt werden können. Auch bezüglich der Freiraumqualität wäre dies häufig die bessere Lösung. Ein Gestaltungsplan ist immer eine Einzelfalllösung, deren Verwendung begründet werden muss. Ausserhalb der Zone ist ein solcher nötig, innerhalb nicht. Das ist planerisch eine Verletzung der Gleichbehandlung. Das planerische Ziel dieser Reduktion, ausser dass kein Stoppelfeld entstehen soll, ist für den Stadtrat nach wie vor nicht erkennbar.*

43 / 60

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

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung:

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



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

Mehrheit: Referat: Marco Denoth (SP); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Reto Brüesch (SVP), Angelica Eichenberger (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Karen Hug (AL), Jean-Marc Jung (SVP), Jürg Rauser (Grüne), Stefan Reusser (EVP)

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

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



Antrag 17

Kommissionsminderheit 1:

Brigitte Fürer (Grüne): Die Änderungsanträge 17 und 20 können wir inhaltlich zusammenfassen. Dass es zwei sind, ist dem Umstand geschuldet, dass sich die Anträge der GLP und der Grünen teilweise überschneiden haben. Ein Teil unseres Antrags 20 wurde deshalb herausgenommen. Ich werde es ausführlich bei Antrag 20 begründen.

Kommissionsminderheit 2:

Nicolas Cavalli (GLP): Wie Brigitte Fürer (Grüne) gesagt hat, gab es hier eine Überschneidung. Ursprünglich wollten wir im Geviert der Hohlstrasse, Altstetterstrasse, Baslerstrasse und Herdernstrasse das Gebiet südlich der Hohlstrasse dem Gebiet 3 zuordnen, damit es in der Silhouette eine moderatere Abstufung geben kann. Weil es eine Überschneidung mit einem Antrag der Grünen gab, wird gesondert darüber abgestimmt. Wir lehnen diesen ab, weil wir es mit unserem Antrag in Gebiet 3 überführen möchten.

Kommisionsmehrheit:

Marco Denoth (SP): Drei Anträge hintereinander verschmelzen miteinander. Zum Antrag der GLP im Zusammenhang mit Antrag 21: Unmittelbar an den Gleisen sind in den letzten Jahren bereits Hochhäuser des Grossgrundbesitzers SBB entstanden. Der Streifen soll sich nicht über die Hohlstrasse hinaus mit einer 80-Meter-Hochhauszone erweitern. 60 Meter Höhe reichen dort vollkommen. Es entspricht unserem Grundsatz in diesem Geschäft, nicht mehr und höhere Hochhausgebiete zu genehmigen. Zum Antrag der Grünen sage ich nachher etwas. Die Mehrheit lehnt hier beide Anträge ab.

Weitere Wortmeldung:

Flurin Capaul (FDP): Wir waren in der Enthaltung und wechseln zur Minderheit 2.

Änderungsantrag 17 zu Geviert Hohlstrasse/Altstetterstrasse/Baslerstrasse/Luggwegstrasse

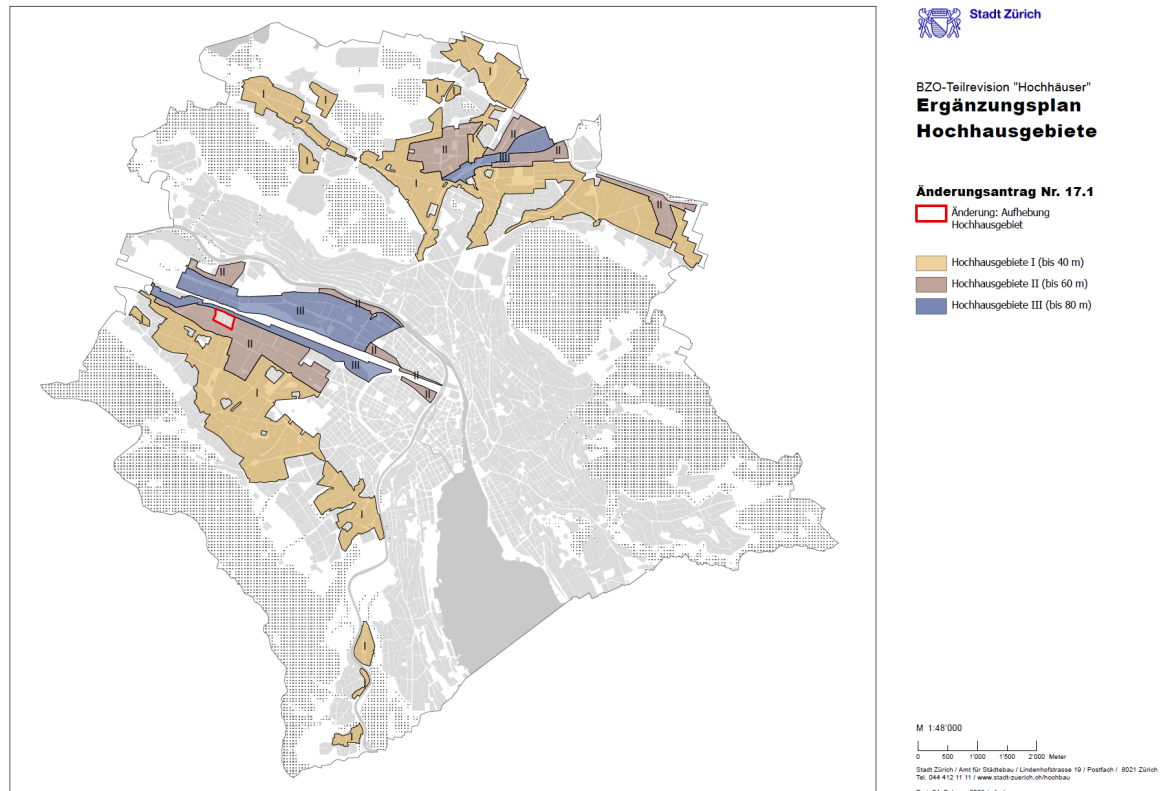
Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der nachfolgenden Änderungsanträge.

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

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

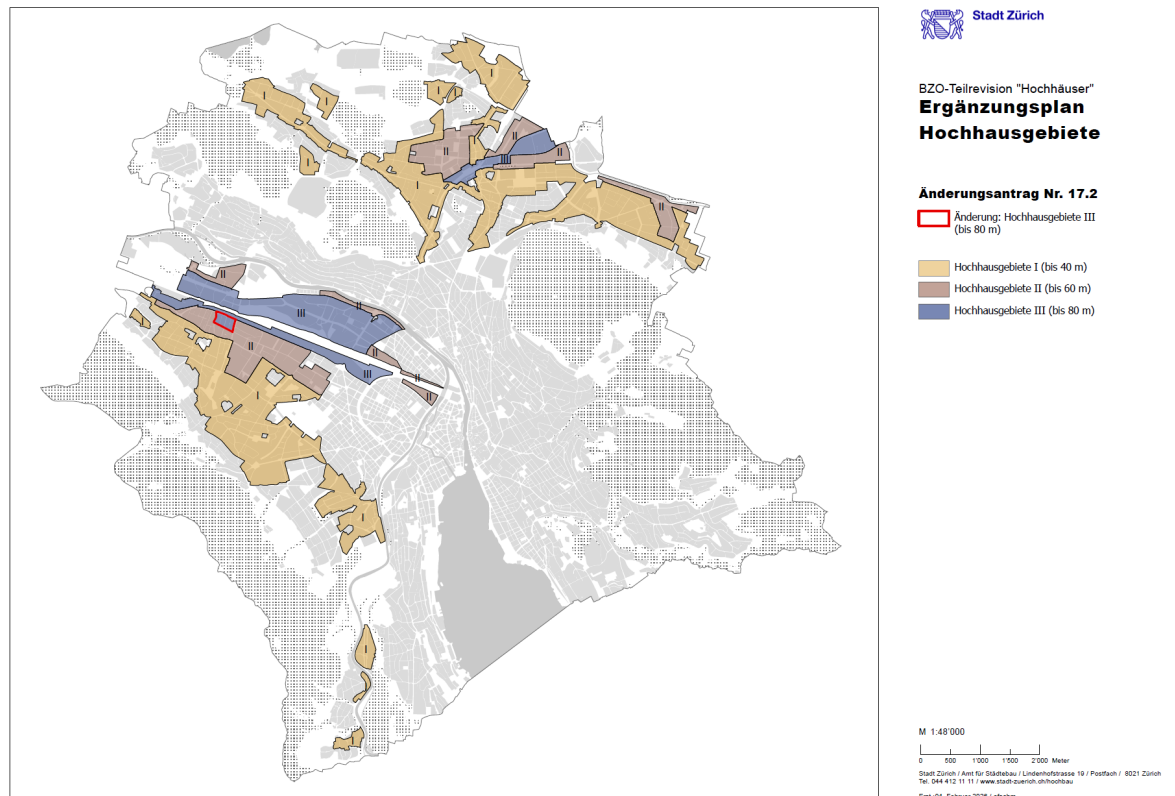


45 / 60



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

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



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

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

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

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



47 / 60

2. Abstimmung:

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

Antrag 18

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

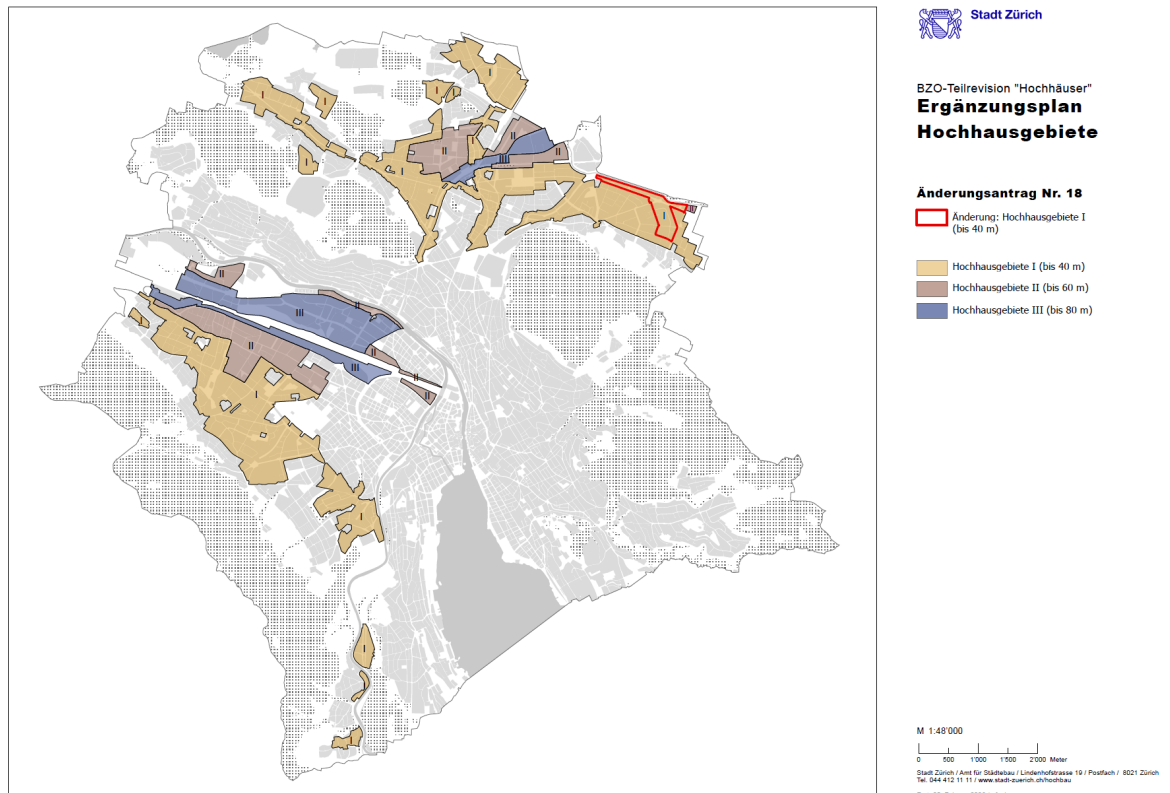
Marco Denoth (SP): *Es geht um das Gebiet in Schwamendingen. Wir haben in Antrag 16 ausgeführt, dass wir im Allgemeinen nicht einsehen, weshalb wir Gebiete erhöhen können. Auch in diesem Gebiet soll das Hochhausgebiet auf eine 60-Meter-Zone erhöht werden. Unser Antrag fordert ein 40-Meter-Gebiet. Dies geht auf den geltenden Ergänzungsplan zurück. Die Mehrheit der Kommission lehnt die Erhöhung auf 60 Meter ab.*

Nicolas Cavalli (GLP): *Wir sind gegen die Herabsetzung der Höhe von 60 auf 40 Meter in Schwamendingen. Es handelt sich nach der vorherigen Streichung von Bereichen um die grösste zusammenhängende 40-Meter-Zone. Wir lehnen den Antrag deshalb ab.*

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

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung:

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



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

Mehrheit: Referat: Marco Denoth (SP); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Reto Brüesch (SVP), Angelica Eichenberger (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Karen Hug (AL), Jean-Marc Jung (SVP), Jürg Rauser (Grüne)

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

Enthaltung: Stefan Reusser (EVP)

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

Antrag 19

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Marco Denoth (SP): In diesem Gebiet im Kreis 5 zwischen Viadukt und Hardbrücke sieht der Stadtrat die Erhöhung der 40-Meter-Zone auf eine 80-Meter-Zone vor. Wir genehmigen das nicht. In diesem Gebiet erfuhr das Telco-Hochhaus sehr grossen Widerstand aus dem Quartier. Weiter befindet sich dort das umstrittene Josef-Areal, wo sich



der Stadtrat weigert, auf einer städtischen Parzelle bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dennoch soll es zur 80-Meter-Zone werden. Diese Logik des AfS leuchtet uns nicht ein. Die Mehrheit beantragt eine Beibehaltung der geltenden Höhe von 40 Metern.

Nicolas Cavalli (GLP): *Die Minderheit ist gegen die Rücksetzung von 80 Meter auf 40 Meter, vor allem in Zürich-West. Ich habe das gleiche Argument wie Marco Denoth (SP): das Josef-Areal. Ohne Geheimnisse zu verraten, wie hoch diese Gebäude werden könnten, wird mit dieser Festsetzung die Umsetzung der Motion für mehr Wohnungen, die wir als grosse Allianz gefordert haben, enorm schwierig. Wohnungen können auf diesem engen Areal am besten realisiert werden, wenn sie gestapelt werden.*

Weitere Wortmeldungen:

Sven Sobernheim (GLP): *Wenn ich die vorherigen Voten zusammenfasse, soll die Nachfolgeperson von STR André Odermatt dann sagen, der Gemeinderat hätte zwar die 40-Meter-Zone gefordert, doch für die Wohnungen könnten mit einem Gestaltungsplan ja doch 80 Meter realisiert werden. Habe ich das richtig verstanden?*

Marco Denoth (SP): *Sven Sobernheim (GLP) hat es richtig verstanden. Es läuft ein partizipativer Prozess, in dessen Rahmen uns gesagt wurde, dass die Nutzungen auch mit Gebäuden mit 40 Metern Höhe realisiert werden können. Vielleicht müssen für gewisse Nutzungen im Umfeld der Hardbrücke andere Orte gesucht werden. Wir sind offen.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Der Stadtrat wehrt sich nicht gegen preisgünstige Wohnungen auf dem Josef-Areal. Von Beginn weg waren Alterswohnungen in einer namhaften Menge der städtischen Stiftung Alterswohnungen (SAW) vorgesehen. Nun werden noch mehr Wohnungen gefordert und damit werden die 40 Meter wahrscheinlich überschritten. Auf dem Josef-Areal wird eine Umzonierung stattfinden müssen, denn das gehört dort zum Plot. Es handelt sich um eine Zone für öffentliche Bauten und darunter fallen zwar Alterswohnungen, jedoch keine anderen. Mit der Forderung einer 40-Meter-Zone fallen der Freiraum und alle öffentlichen Nutzungen irgendwann raus. Auch dem Kanton muss dann erklärt werden, weshalb öffentliche Bauten im Richtplan eingetragen waren. Die Planung ist nicht ganz so trivial, wie sich gewisse Menschen das vorstellen.*

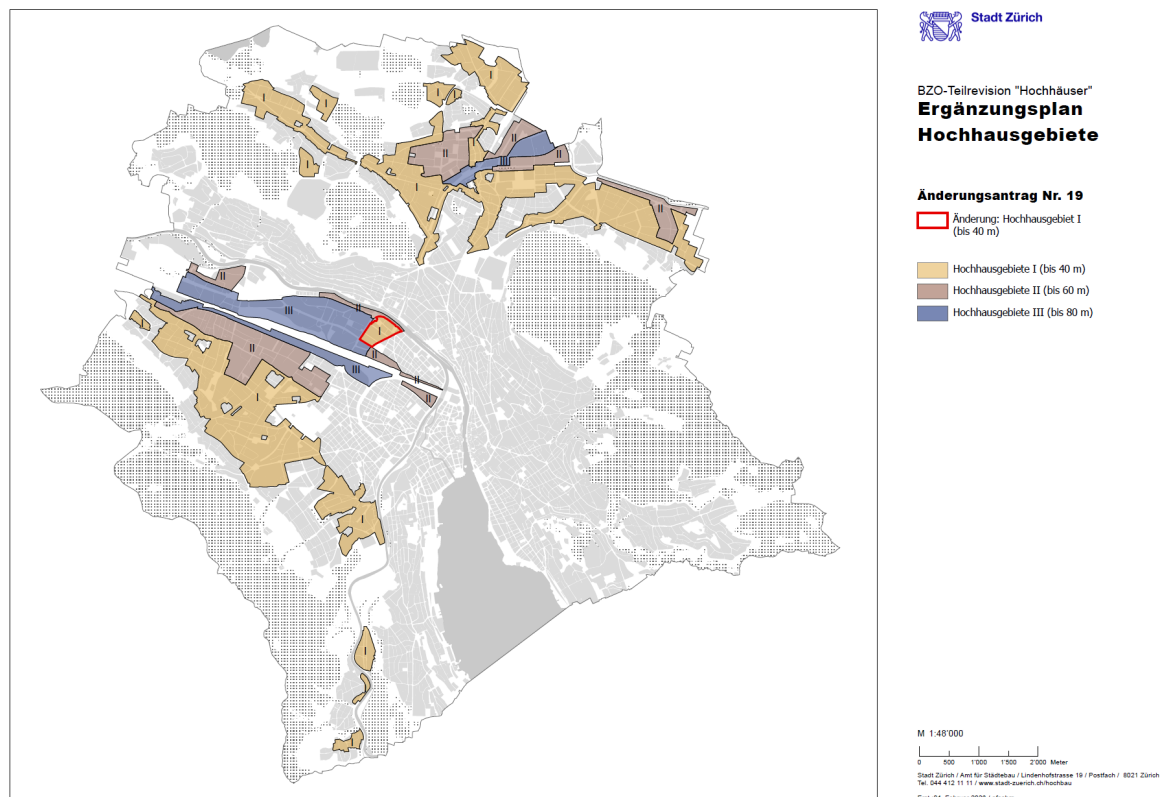


50 / 60

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

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung:

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



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

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

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



Antrag 20

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Brigitte Fürer (Grüne): Die Streichung dieses Gebiets ist vor allem darin begründet, dass es ein kleinteiliges, durchgrüntes Wohnquartier ist. Es verdient etwas Besseres als Tabula rasa. Mit einer Hochhauszone wird – auch wenn STR André Odermatt es anders ausgeführt hat – der Anreiz, ein Hochhaus zu realisieren und die bestehende Wohnüberbauung abzureissen und günstigen Wohnraum zu vernichten, erhöht. Damit würden Unmengen an grauer Energie vernichtet. Es wird unsere Deponie noch stärker an den Anschlag bringen, denn 80 Prozent unseres Abfalls stammt aus der Bauindustrie. Die Grünen setzen sich für das Weiterbauen im Bestand und eine Verdichtung mit höherer Qualität ein. Das Gebiet liegt zudem im Bundesinventar ISOS mit dem Erhaltungsziel C. Darin sind der integrale Erhalt des Charakters wesentlicher Elemente sowie die Bewahrung des Gleichgewichts zwischen Alt- und Neubauten festgeschrieben. Ein Hochhaus in diesem Gebiet könnte dies wohl kaum einlösen und wäre eine Faust aufs Auge. Ich finde es irritierend, wenn STR André Odermatt sagt, dass Hochhäuser Freiraum schaffen würden. Dem ist nicht so. An der Stadt soll weitergebaut und verdichtet werden, aber mit Mass und Qualität. Darum haben wir beantragt, dass das Gebiet gestrichen wird. Wir Grüne hätten gerne alle Hochhauszonen gestrichen, doch für die motivierte Rückweisung fanden wir keine Mehrheit. Auch dieser Antrag wird keine Mehrheit finden.

Nicolas Cavalli (GLP): Bei diesem Antrag geht es um noch mehr Kürzung. Damit käme es zu einem relativ krassen Abfall von den Gleisen über das kleine übrig gebliebene Stück Richtung Badenerstrasse. Die Mehrheit, auch die GLP, findet dies nicht sinnvoll.

Weitere Wortmeldungen:

Marco Denoth (SP): Wir wollen keine bestehenden Hochhausgebiete streichen.

Martin Busekros (Grüne): Der SP sollte klar sein, was sie mit der Ablehnung des Antrags verursacht. Wenn eine Siedlung in diesem Gebiet abgerissen und verdrängt wird, komme ich auf euch zurück. Ihr sagt, durch Hochhäuser werde preisgünstiger Wohnraum zerstört. Warum gilt es für diese Zone nicht? Die konsequente Haltung für preisgünstigen Wohnraum wäre, die Hochhausgebiete auf Briefmarkengrösse zu verkleinern.

Yves Henz (Grüne): Dieser Antrag ist der einzige vernünftige Weg, um die Gentrifizierung in Altstetten zu verlangsamen. Dessen Ablehnung ist eine historische Fehlentscheidung. Viele Menschen werden von dort verdrängt werden. Wenn es Ihnen am Herzen liegt, das preisgünstige Wohnraum erhalten bleibt, müssen Sie dem Antrag zustimmen. Alles andere ist eine Politik, die den Profit höher als die Menschen gewichtet. Dass dies von der rechten Seite propagiert wird, wissen wir, aber dass sich jetzt sogar die SP auf die Seite des Profits und gegen die Menschen stellt, finde ich sehr bedauerlich.



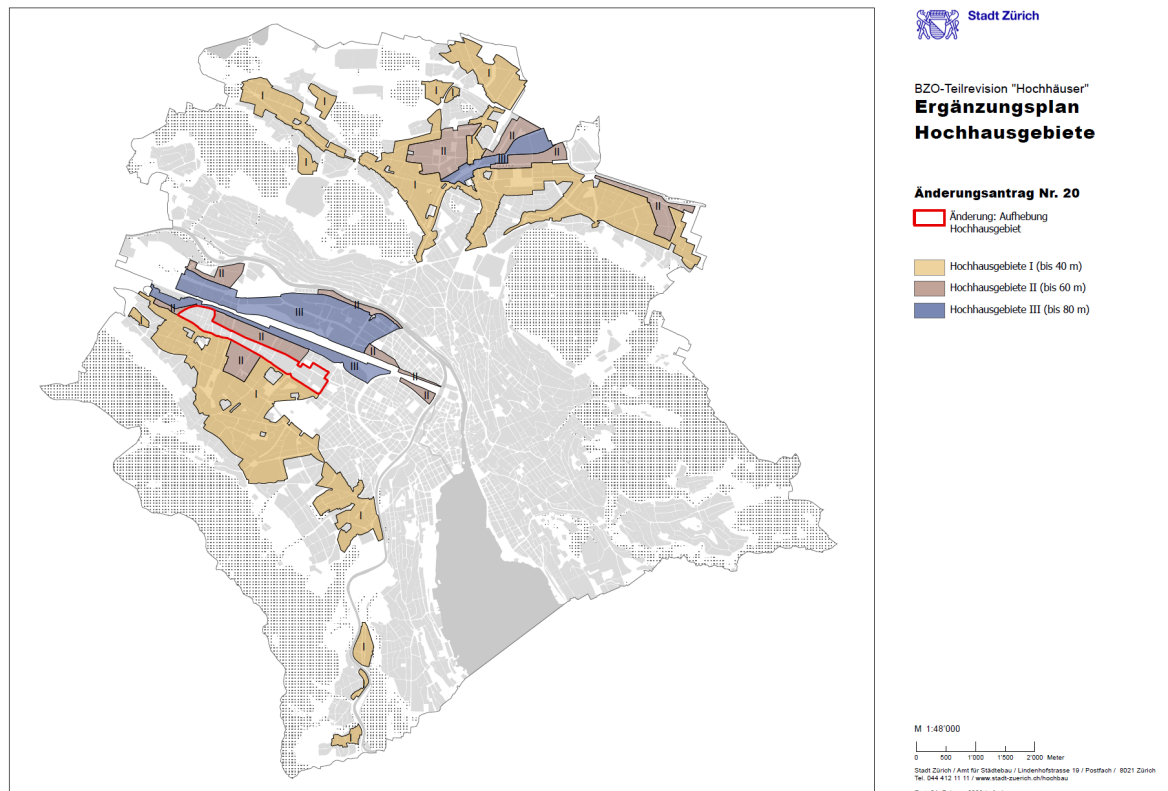
52 / 60

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

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

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung:

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



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

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

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



53 / 60

Antrag 21

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Nicolas Cavalli (GLP): Dieser Antrag muss zusammen mit Antrag 17 diskutiert werden. Es geht um den grösseren Teil des Gevierts Hohlstrasse, Baslerstrasse, Herdernstrasse, Altstetterstrasse. Nun betrachten wir den Teil an der Luggwegstrasse. Wir wollen, dass die Silhouette nicht so direkt nach unten fällt. Marco Denoth (SP) hat gesagt, dass auf der anderen Seite der Strasse fertig gebaut ist. Für uns ergibt es Sinn, dies ein wenig auszuweiten, sodass im Gesamten etwas mehr in die Höhe gebaut werden kann.

Brigitte Fürer (Grüne): Die Umteilung einer 60-Meter-Zone in eine 80-Meter-Zone lehnen wir ab. Wir haben mit unserem Streichungsantrag keine Mehrheit gefunden. Die Ausdehnung der 80-Meter-Zone ist nicht in unserem Sinn. Wer höher bauen will, dem steht das Instrument des Gestaltungsplans zur Verfügung. Dass dies zu kompliziert ist, glaube ich nicht. Wir haben, seit ich im Rat bin, keinen Gestaltungsplan abgelehnt. Kompliziert wird es nur, wenn zu wenig Qualität gebracht und eine nächste Runde nötig wird.

Weitere Wortmeldung:

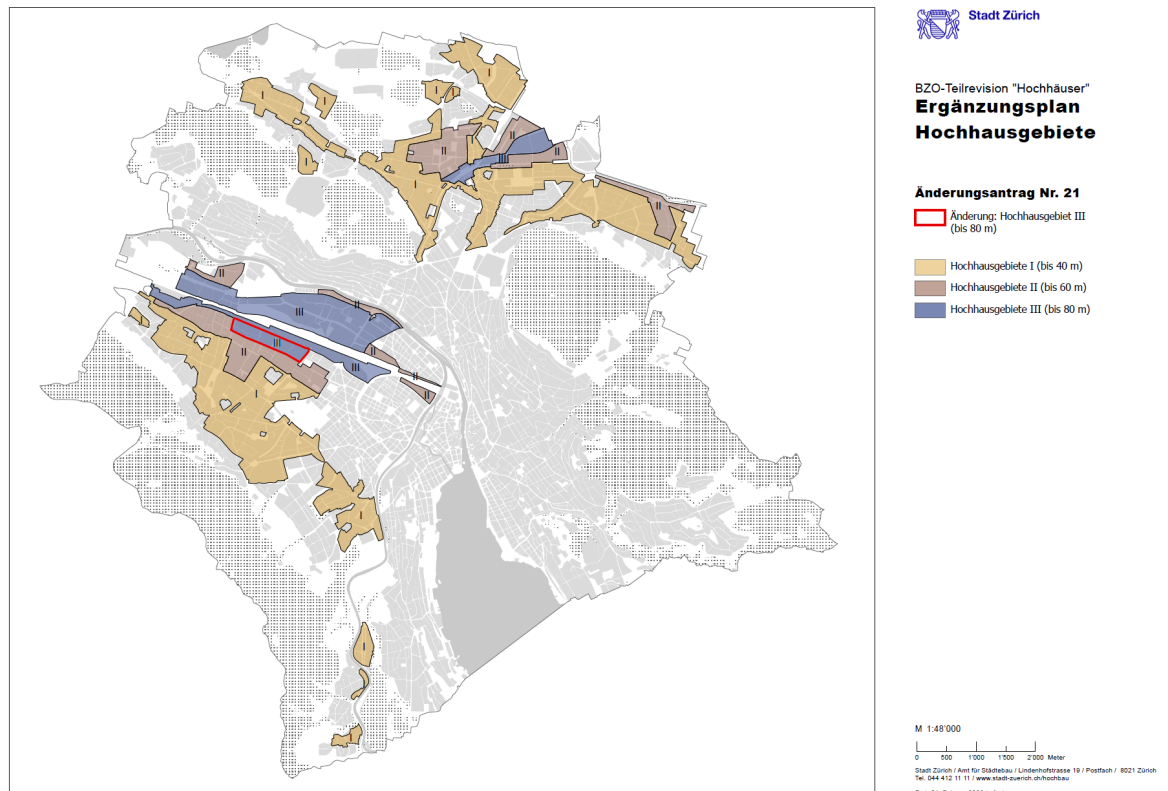
Flurin Capaul (FDP): Wir waren in der Enthaltung und wechseln zur Minderheit.

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

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

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung:

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



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

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

Schlussdebatte:

Marco Denoth (SP): Es geht um etwas Theorie zur Verdichtung, da dies immer wieder falsch verstanden wird. Wir lösen Wohnungs- und Verdichtungsprobleme nicht mit Hochhäusern. Das ist eine Tatsache. Ein Hochhaus ist kein Verdichtungsinstrument. Das wurde heute im Rat und von STR André Odermatt mehrfach bestätigt. Ein Beispiel: In Paris leben fast 20 000 Menschen auf einem Quadratkilometer. In Zürich sind es 5000 Menschen pro Quadratkilometer, also dreimal weniger. Ohne Wald und Wasser sind es sogar 7000 Menschen pro Quadratkilometer. Es gibt fast keine Hochhäuser in Paris und wenn, ausserhalb des Stadtgebiets. Paris ist lediglich 20 Kilometer grösser als



Zürich. Verdichtung wird oft falsch verstanden. Der einzige Massstab für Verdichtung ist die Ausnützungsziffer: die Anzahl Quadratmeter Nutzfläche, die pro Quadratmeter Grundstücksfläche gebaut werden darf. In einer Wohnzone W4b dürfen bspw. pro Quadratmeter Grundstücksfläche 1,2 Quadratmeter Geschossfläche entstehen – mit geschenktem Dachgeschoss dazu. Mit Arealbonus sind es 1,4 Quadratmeter. In einer Wohnzone W6 sind es 2,3 Quadratmeter oder 2,6 Quadratmeter mit Arealbonus. Als Arealbonus gibt es folgende Gebäudehöhen: In der Zone W4b zwei zusätzliche Geschosse, also 15,5 Meter Gebäudehöhe, in der Zone W6 total sieben Geschosse, also 25 Meter Gebäudehöhe. Die maximale Ausnützung in der Wohnzone W6 ist 2,6 Quadratmeter pro 1 Quadratmeter Grundstücksfläche – mehr nicht, egal ob es auf 7 oder 20 Geschosse verteilt wird. Mehr Ausnützung gibt es nur mit einer der folgenden Möglichkeiten: Sondernutzungsplanung, Umzonung, Zonenanpassung, Gestaltungsplan. Das ist geltendes PBG und war nicht Gegenstand der heutigen Debatte. Mehrausnützung durch eines dieser Verdichtungsinstrumente bedeutet kantonalen Mehrwertausgleich und preisgünstigen Wohnraum nach Art. 49b des PBG. Sprechen wir uns gegen Hochhausgebiete aus, sind wir nicht gegen mehr Wohnraum, sondern lediglich gegen das höhere Bauen, wie es Paris, München, Wien und andere sehr dichte Städte auch tun. Ich hoffe, diese Fakten werden auch in den Medien wiedergegeben. Hochhausgebiete ziehen keine höhere Dichte nach sich. Die SP ist nicht grundsätzlich gegen Hochhäuser. Wir sind für Hochhäuser mit Gegenleistung und sozialer Verantwortung, ohne Verdrängung von Menschen aus dem Quartier. Wir werden den Hochhausrichtlinien zustimmen.

Flurin Capaul (FDP): *Wir haben am Anfang von einer Hochhausverhinderungsrichtlinie gesprochen und genau so ist es gekommen. Mit dem fachlichen Widerspruch des Richtplans stellt sich die Frage, was vom Kanton kassiert wird und was nicht. Es wurde seitens der Verwaltung in der Kommission klar dargelegt, dass gewisse Bestandteile nicht genehmigungsfähig sind. Ob wir ein Referendum einbringen, werden wir in den nächsten Wochen mit Leidenschaft intern diskutieren. Wir lehnen die Hochhausrichtlinien ab.*

Brigitte Fürer (Grüne): *Für uns ist es ein Kompromiss. Eine Ablehnung dieser Vorlage kam nicht infrage, auch wenn wir Mehrheiten dafür gefunden hätten. Wir haben es mit einer motivierten Rückweisung probiert, doch das war leider nicht möglich. Würden wir die vorliegende Hochhausplanung ablehnen, gälten die alten Richtlinien und Ergänzungspläne. Wo diese hinführen, sehen wir überall: ein Stoppelfeld mit wenig Qualität und ohne Gewinn für die Bevölkerung. Wir sind an wenigen ausgewählten Orten für Hochhäuser, aber sicher nicht entlang der Limmat, entlang von Freiräumen und im Vernetzungskorridor oder am sensiblen Siedlungsrand. Dort ist ein Hochhaus fehl am Platz. Wir wollen nicht, dass Hochhauszonen den Druck erhöhen, dass Tabula rasa gemacht wird – vor allem nicht in Gebieten, wo sich günstiger Wohnraum befindet. Ein Hochhaus muss einiges leisten können. Es muss im öffentlichen Interesse stehen. Es ist extrem schwierig, preiswerte Wohnungen in einem Hochhaus zu realisieren. Ich bin gespannt, ob die Allgemeine Baugenossenschaft (ABZ) wieder ein Hochhaus planen wird, denn es war auch bezüglich der Kosten und Sozialräume eine ziemliche Herausforderung. Ganze Stockwerke mussten für eine gute Nachbarschaft freigespielt werden. Die Grünen werden den Hochhausrichtlinien aufgrund der substanziellen Verkleinerung der*



Hochhauszonen zustimmen. Wir sind gespannt, ob sich der Kanton einschalten wird.

Nicolas Cavalli (GLP): Die Diskussion hat – wie befürchtet – zu einer verschlimmbesserten Vorlage geführt. Für uns wurden drei rote Linien überschritten. Erstens wurde es zu einer absurden Sonderbauvorschrift mit einer Entfremdung der Regelbauweise. Diese Divergenz ist für uns nicht mehr tragbar. Zweitens kommt es zu einer krassen Reduktion der Flächen und damit einem Verlust von Potenzial – gerade bei den 40-Meter-Zonen, wie wir vom Stadtrat gehört haben. Drittens sind wir gegen die Höhenbeschränkungen. Insbesondere wird es dazu führen, dass wir im Rat entscheiden, ob es sich um einen guten Gestaltungsplan handelt oder nicht. Wir lehnen diese Vorlage so ab und fordern den Stadtrat auf, sie zurückzuziehen. Er hat drei Wochen Zeit bis zur Schlussabstimmung. Andernfalls würden wir uns mit der FDP in die Diskussion zum Referendum begeben. Die gestrige Umfrage vom Tages-Anzeiger wurde angesprochen. Oliver Heimgartner (SP) hat mir erzählt, die SP hätte eine Umfrage gemacht und die Zürcher*innen seien generell gegen Hochhäuser. Die Umfrage des Tages-Anzeigers hat gezeigt, dass dem nicht so ist. Die Realität der Leute entspricht nicht ganz der Realität, die wir hier beschliessen. Es braucht mehr Balance im Gemeinderat, vor allem im Hinblick auf die anstehende BZO-Revision. Wenn das der Vorgeschmack ist, sehen wir schwarz.

Reto Brüesch (SVP): Die Hochausrichtlinien waren ein Mammutprojekt, das wir in der Kommission lange hin und her gewälzt haben. Die einen mögen Hochhäuser, die anderen weniger. Ich mag es am richtigen Ort, aber nicht überall. Wir haben Hochhausrichtlinien, wir haben übergreifende Planungen, die nicht nur die Stadt betreffen, und in zwei Wochen steht eine BZO-Revision an. All das muss aufeinander abgestimmt sein. Das haben wir leider etwas vermisst. Ein Hochhaus ist kein Verdichtungselement. Bei den bestehenden Hochhäusern sehen wir, dass nicht mehr Wohnungen oder Grünflächen entstehen. In den Quartieren darf es keine Verdrängung geben. Wir sind für die Leute da, nicht um zu bauen. Wir müssen sehen, welche Lösungen wir miteinander finden.

Stefan Reusser (EVP): Die Schaffung von Zentrierungen bei Hochhäusern ist sinnvoll und wichtig. Die Fraktion Die Mitte/EVP hat diesem Punkt bei den Hochhausgebieten deshalb zugestimmt. Die zusätzliche Verkomplizierung bei den Bauvorschriften, die sich aus den vorherigen Abstimmungen ergeben hat, stört uns. Dass für Hochhäuser ab 60 Metern Höhe eine Gestaltungsplanpflicht gilt, finden wir schlecht. Die Gestaltungsplanpflicht macht das Bauen um einiges komplizierter und führt meist zu einem enormen Mehraufwand und Planungsunsicherheit. Weil das Bauen ab 60 Metern enorm eingeschränkt wird und weil viele der Änderungen das Bauen weiter verkomplizieren, wird die Fraktion Die Mitte/EVP diese Vorlage schlussendlich ablehnen.

Tanja Maag (AL): Es hat mich gefreut, dass die AL in der Debatte mehrmals als konsequent bezeichnet wurde. Unsere Stimmen waren schon immer mehrheitlich hochhauskritisch. Kurz nach der öffentlichen Planaufgabe hat sich unsere Arbeitsgruppe intensiv mit dieser Thematik beschäftigt und die Einwendungen von vor zwei Jahren sind eingeflossen. Es geht nicht um gute und böse Häuser. Es prallen unterschiedliche Vorstellungen



*gen von städtebaulicher Entwicklung aufeinander. Hochhäuser haben einen starken Einfluss auf das Stadtbild, das nicht mehr als Körper wahrgenommen wird. Der Stadtrat hat gesagt, die Vorlage werde verzerrt, die Kongruenz der Überlegungen geschwächt. Ich sehe es als Zuspitzung, nicht als Schwächung. Die stadträtliche Formulierung von Möglichkeitsgebieten hat hingegen nicht beruhigend gewirkt. Hochhäuser sind meist Ersatzneubauten, weshalb die Einschränkung der 40-Meter-Zone Sinn ergibt. Wie die SVP als einzige Partei am Anfang erwähnt hat: Die 40-Meter-Zonen befinden sich in Zürich-West und Zürich-Nord, wo die Ausfallachsen sind und wo verdichtet werden könnte. Deren Einschränkung ist sinnvoll, denn dort leben viele einkommensschwache Personen in Häusern, die nach und nach Sanierungsbedarf aufweisen. Dort auch die 60-Meter-Zone einzuschränken, bspw. die Siedlung Letzigarten in Altstetten, ergibt Sinn. Es ist sehr gut, dass das Konkurrenzverfahren für Hochhausbauten nun zwingend ist. Ja, wir trauen dem Baukollegium nicht ganz, Reto Brüesch (SVP). Auch die SP ist zu diesem Schluss gekommen, obwohl zwei ihrer Vertreter*innen dort einsitzen. Es ist schade, dass wir den Antrag zur Streichung der 80-Meter-Höhen verloren haben, aber gut, dass eine Gestaltungsplanpflicht herrscht. Sie müssen uns nicht mit der Baudirektion oder den Bauherr*innen drohen, die dem Parlament nicht mehr vertrauen würden, denn wir sind die Vertreter*innen der Zürcher*innen und deren Stimmen sind relevant. Wo gewohnt wird, muss auch gelebt werden können. Deshalb ist es gut, konnten wir publikumsorientierte Nutzungen und weitere Punkte festschreiben. Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen ist erreicht, egal welche Formulierung am schlauesten war. Die Idee dahinter zählt.*

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

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

Damit ist beschlossen:

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



AS 700.100

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

Änderung der Bauordnung betreffend «Hochhäuser»
vom ...

Hochhäuser	Art. 9 ¹ Hochhäuser sind in den im Ergänzungsplan der Hochhausgebiete bezeichneten Gebieten zulässig, soweit die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser gemäss Art. 81c ^{bis} ff. eingehalten sind. Abs. 2 wird aufgehoben. Abs. 3 unverändert.
Sonderbauvorschriften für Hochhäuser a. Geltungsbereich	Art. 81c ^{bis} Die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser gelten nur in den im Ergänzungsplan der Hochhausgebiete bezeichneten Gebieten.
b. anzuwendendes Recht	Art. 81c ^{ter} ¹ Soweit die Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, findet ergänzend die Bau- und Zonenordnung Anwendung. ² Wenn zum Zeitpunkt des Baumentscheids auf dem vom Bauvorhaben betroffenen Grundstück ein Gestaltungsplan oder andere Sonderbauvorschriften bereits in Kraft sind, finden die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser keine Anwendung.
c. zulässige Gesamthöhe	Art. 81c ^{quater} Die zulässige Gesamthöhe von Hochhäusern beträgt: a. im Gebiet I: 40 m; b. im Gebiet II: 60 m; c. im Gebiet III: 80 m.
d. Erdgeschoss	Art. 81c ^{quinquies} ¹ Die Erdgeschosse von Hochhäusern müssen in Abhängigkeit zur Gesamthöhe des Gebäudes überhoch ausgebildet werden. ² In Erdgeschossen von Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 40 m sind keine Wohnnutzungen zulässig.
e. publikumsorientierte Nutzungen	Art. 81c ^{sexies} In Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 60 m umfasst die publikumsorientierte Nutzung: a. im Erdgeschoss mindestens 50 Prozent der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen; b. ein Angebot in einem der obersten Geschosse, wenn sich das Hochhaus innerhalb eines Quartierzentrums gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen ¹ befindet.
f. Gemeinschaftsräume	Art. 81c ^{septies} In Hochhäusern müssen 2 Prozent der Bruttogeschossfläche als Gemeinschaftsräume im EG und anderen Geschossen geschaffen werden. Ausgenommen sind Hochhäuser, die ausschliesslich gewerblich genutzt werden.

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



g. öffentlich zugänglich gestalteter Raum	Art. 81c ^{octies} Bei Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 40 m müssen die strassen- und platzzugewandten Freiflächen mindestens zur Hälfte zusammenhängend und öffentlich zugänglich gestaltet werden.
h. Graue Energie	Art. 81c ^{nonies} ¹ Hochhäuser haben den Standard SIA-Effizienzpfad Energie oder Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) einzuhalten. ² Massgeblich ist der Standard des Labels im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Sonderbauvorschriften für Hochhäuser. ³ Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieses Standards die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.
i. Windverhältnisse	Art. 81c ^{decies} ¹ Den durch Hochhäuser verursachten Veränderungen der Windverhältnisse (z. B. auf Sicherheit, Nutzbarkeit oder Aufenthaltsqualität) muss mit flankierenden Massnahmen begegnet werden. ² Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis in einem Bericht.
j. Autoabstellplätze	Art. 81c ^{undecies} ¹ Bei Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von bis zu 40 m darf die vorgeschriebene Mindestanzahl von Autoabstellplätzen gemäss Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) ² nicht überschritten werden. ² Bei Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 40 m muss: a. die vorgeschriebene Mindestanzahl von Autoabstellplätzen für Bewohnende und Beschäftigte gemäss Parkplatzverordnung um mindestens 30 Prozent unterschritten werden; b. ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 8 Abs. 5 Parkplatzverordnung nachgewiesen werden.
k. Konkurrenzverfahren	Art. 81c ^{duodecies} ¹ Für die Erstellung von Hochhäusern wird ein Konkurrenzverfahren durchgeführt. ² Die Bauherrschaft ist zuständig für die Durchführung des Verfahrens.
l. anrechenbare Flächen	Art. 81c ^{terdecies} Die gemäss Grundordnung zulässigen anrechenbaren Flächen in Dach- und Untergeschossen dürfen zusätzlich zur zulässigen Ausnützung in die Vollgeschosse eines Hochhauses verlegt werden.
m. Störfallvorsorge	Art. 81c ^{quaterdecies} ¹ Sind Hochhäuser im Konsultationsbereich von Verkehrswegen, Rohrleitungen oder Betrieben der Verordnung über den Schutz vor Störfällen ³ unterstellt, müssen in einem Bericht die Risikoabschätzung und die notwendigen Schutzmassnahmen dargestellt werden. ² Notwendige Schutzmassnahmen müssen vor Erteilung der Baubewilligung der kantonalen Fachstelle für Belange der Störfallvorsorge zur Genehmigung vorgelegt werden.
n. nach altem Recht bewilligte Hochhäuser	Art. 81c ^{quindicies} ¹ Die Sonderbauvorschriften für Hochhäuser müssen eingehalten werden, wenn: a. das Hochhaus vor dem Inkrafttreten der Sonderbauvorschriften bewilligt wurde;

² vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

³ vom 27. Februar 1991, SR 814.012.



60 / 60

- b. die Bestandesgarantie nach kantonalem Recht bei einer Sanierung, Umgestaltung oder Erweiterung eines Hochhauses entfällt; und
- c. die Einhaltung der Sonderbauvorschriften technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

² Bei Wegfall der Bestandesgarantie entfällt die Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 81c^{duodecies}.

[...] Art. 81c[...] Hochhäuser im Hochhausgebiet III (bis 80 m) ab einer Höhe von 60 m bedürfen eines durch den Gemeinderat genehmigten Gestaltungsplans.

[...]. Preisgünstige Wohnungen Art. 81c[...] Wird ein Hochhaus im Rahmen eines Gestaltungsplans mit einer Aufzonung zugelassen, wird die gesamte Mehrausnützung mit preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49b PBG belegt.

[...]. Geschäftshochhäuser Art. 81c[...] Das erste und zweite Obergeschoss ist mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m auszubilden. Zusätzlich zu den Nutzungsvorschriften für das Erdgeschoss gelten diese analog im ersten und zweiten Obergeschoss.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat