



Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten

Fassung für die öffentliche Auflage

Inhalt

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

Präambel	3
Hochhausgebiete und Höhen	6
Städtebauliche Prinzipien	13
Qualitätsanforderungen an Hochhäuser	18
Planungs- und Bewilligungsprozess	25
Rechtliche Grundlagen	29
Weiterführende Informationen	34

Präambel

Hochhäuser in Zürich

Das Hochhaus gehört zu Zürich

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

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

Das Hochhaus als Chance und Option

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

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

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

Gebiete und Höhen zur Steuerung der Stadtsilhouette

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

Differenzierte Qualitätsanforderungen

An Hochhäuser werden grössere Anforderungen gestellt als an konventionelle Gebäude. Dabei gilt der Grundsatz «je höher das Hochhaus, desto höher sind die an das Gebäude und den Außenraum gestellten qualitativen und funktionalen Anforderungen.»

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

Qualitätssicherung

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



Links oben
Hochhaus Letziturm, Hohlstrasse

Rechts oben
Hochhaus Sihlporte

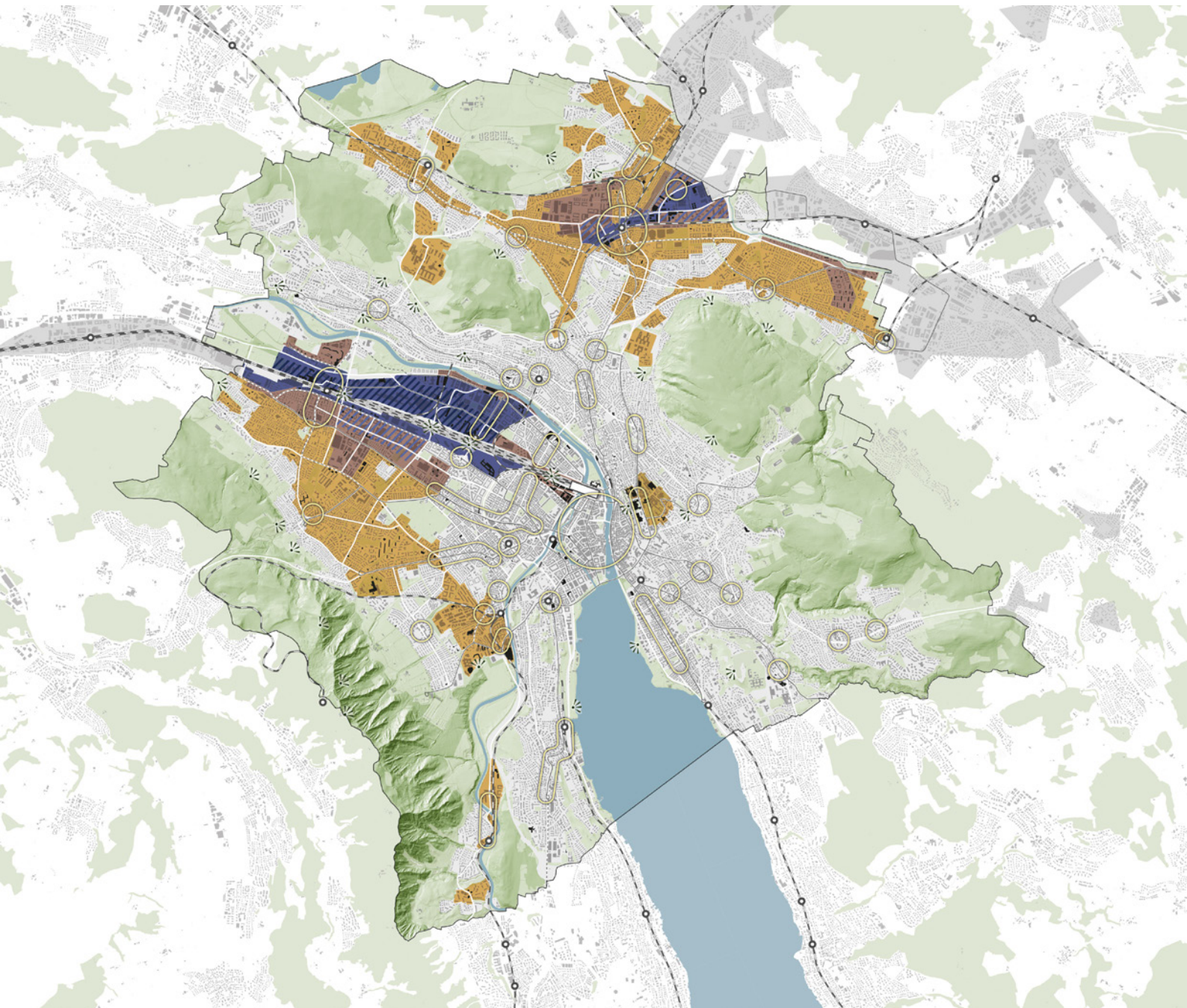
Mitte
Pfingstweidpark mit Hochhaus Zölly






Unten rechts
**Hochhaus in Hirzenbach,
 Schwamendingen**










Hochhausgebiete und Höhen

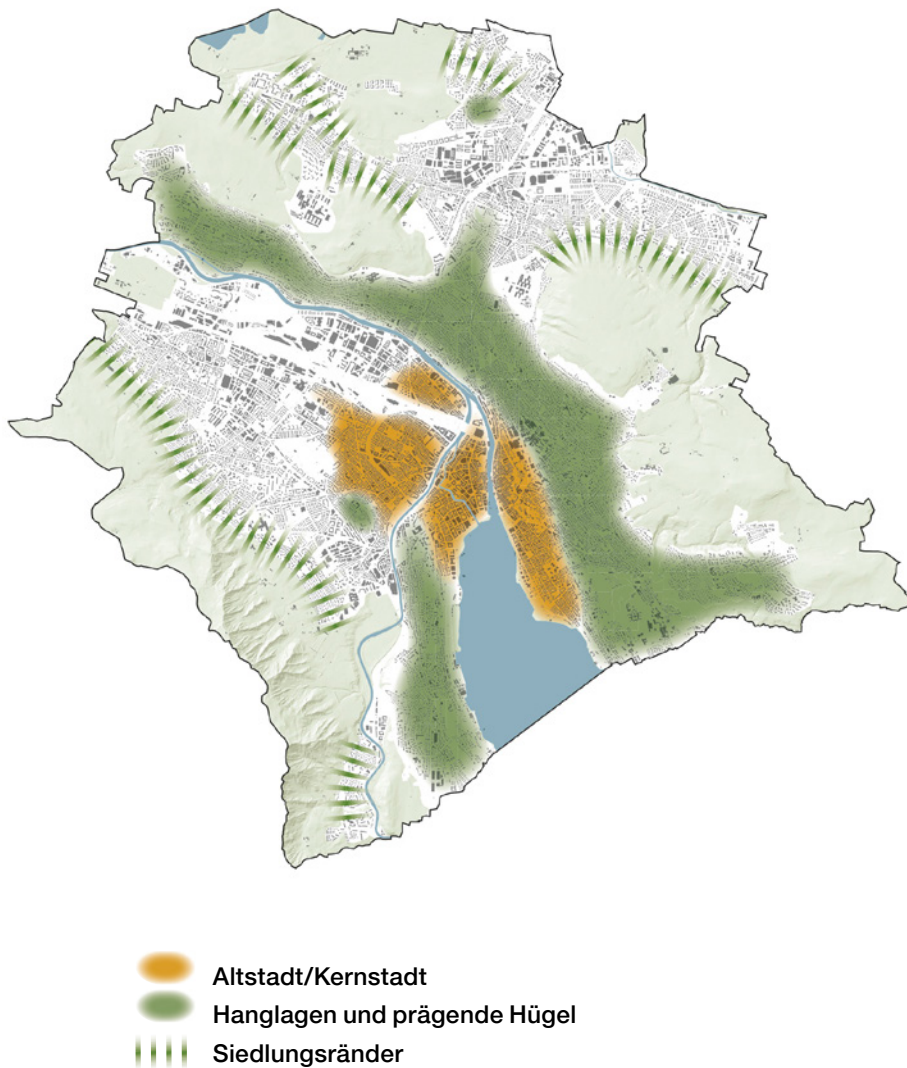
Hochhausplan der Stadt Zürich



-  Hochhausgebiet I bis 40 m
-  Hochhausgebiet II bis 60 m
-  Hochhausgebiet III bis 80 m
-  Hochhausgebiet IIIa: bis 80 m mit Gestaltungsplan
-  Hochhausgebiet IIIa: > 80 m mit Gestaltungsplan

-  Hochhausgebiete angrenzender Gemeinden
-  Bestehende Hochhäuser
-  Stadtachsen
-  Bahnlinien/Bahnhöfe
-  Tramlinien bestehend/geplant
-  Zentren
-  Aussichtspunkte

Erläuterungen zum Hochhausplan



Sensible Gebiete

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

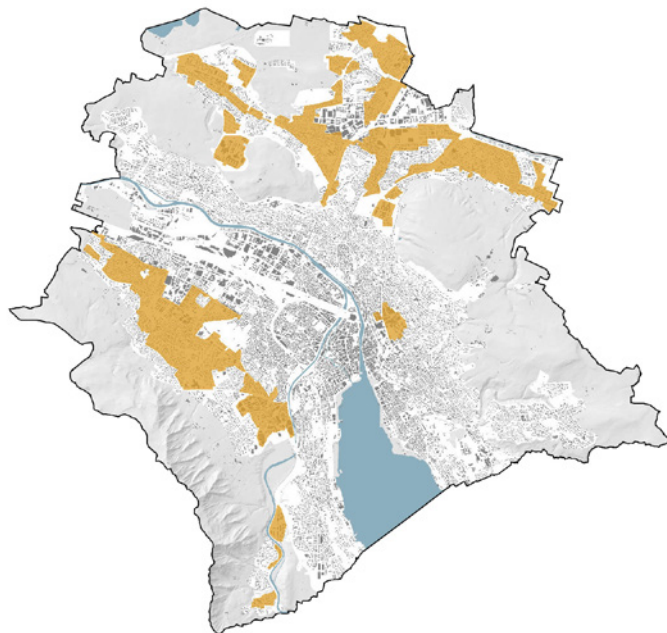
Kleinteilig bebaute Siedlungsränder, sensible Hang- und Kuppenlagen, bauhistorisch und landschaftlich geprägte See- und Flusssufer, die Altstadt sowie die grossen homogenen Blockrandstrukturen sind in der Regel sensibel gegenüber hohen Gebäuden und sind daher als Hochhausgebiete ausgeschlossen.

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

In den drei im Zonenplan definierten Hochhausgebieten I, II und III sind Hochhäuser zulässig, sofern die Vorgaben des § 284 PBG sowie die Sonderbauvorschriften gemäss Artikel 81c^{bis} ff. der Bauordnung erfüllt sind und die ergänzenden Anforderungen dieser Richtlinien berücksichtigt werden. Darüber hinaus werden in diesen Richtlinien Gebiete definiert (IIa, IIIa), in denen eine Überschreitung der Maximalhöhen möglich ist. Hochhäuser überschreiten in diesen Fällen deutlich den Höhenhorizont ihrer Umgebung und können nur über das Instrument des Gestaltungsplans realisiert werden.

Hochhäuser bis 40 m

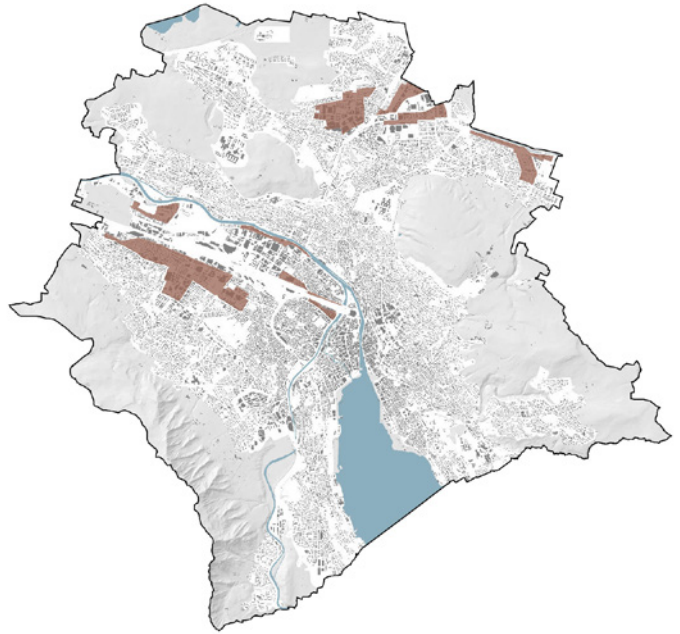
Hochhäuser bis 40 m haben eine lokal begrenzte Wirksamkeit auf das direkte Umfeld und fügen sich gut in die Nachbarschaft ein. In den im Hochhausplan bezeichneten Gebieten sind sie höchstens dreimal so hoch wie ihre Umgebungsbebauung.



Hochhäuser Schlotterbeck und Heiligfeld

Hochhäuser bis 60 m

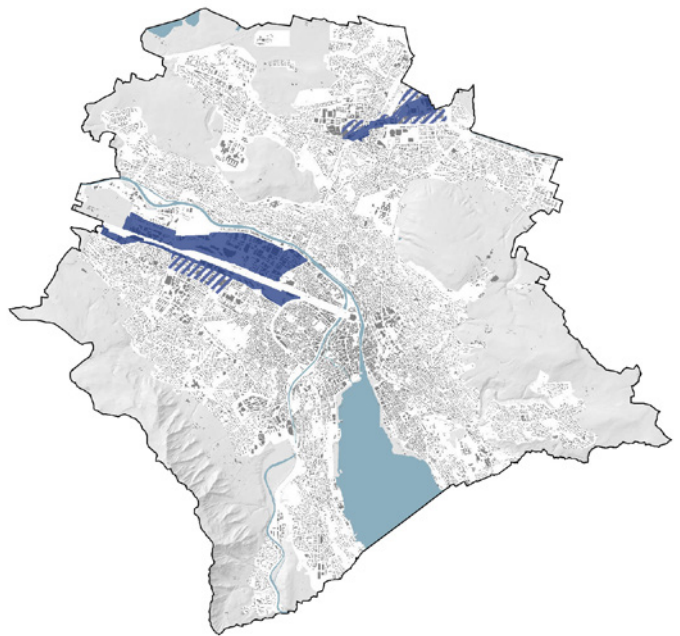
Hochhäuser bis 60 m haben eine Wirksamkeit auf Ebene Quartier/Stadtteil. In den im Hochhausplan bezeichneten Gebieten fügen sie sich gut in ihr Umfeld ein und sind höchstens dreimal so hoch wie ihre Umgebungsbebauung.



Hochhäuser Hohlstrasse

Hochhäuser bis 80 m

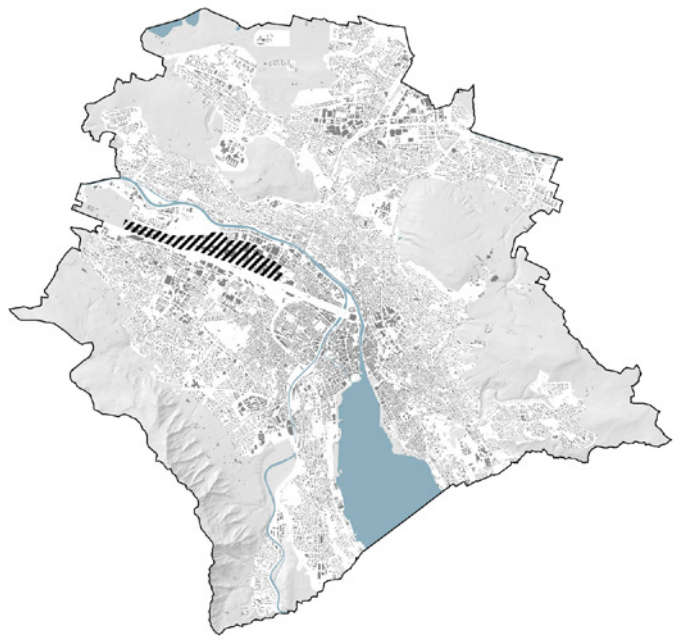
Hochhäuser bis 80 m überschreiten die Regelhöhe der Umgebung deutlich. Sie haben eine Wirksamkeit über das Quartier und den Stadtteil hinaus und stehen in räumlichem Bezug zu anderen Hochhäusern.



Hochhaus Andreasturm

Hochhäuser über 80 m

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



Sicht auf Zürich-West

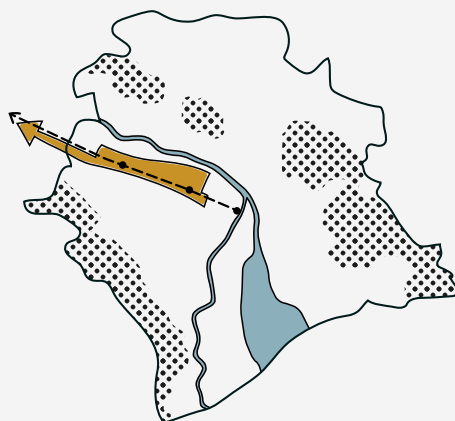
Städtebauliche Prinzipien

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

Prinzipien für die Platzierung von Hochhäusern im Stadtkörper

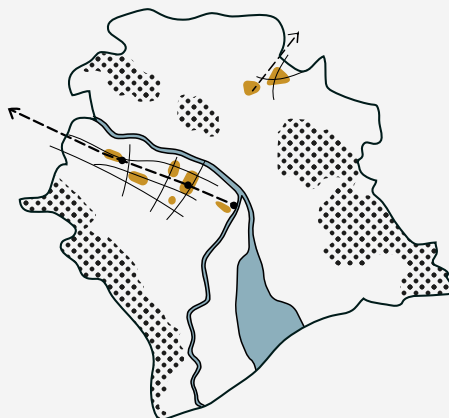
Landmarks im Talboden

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



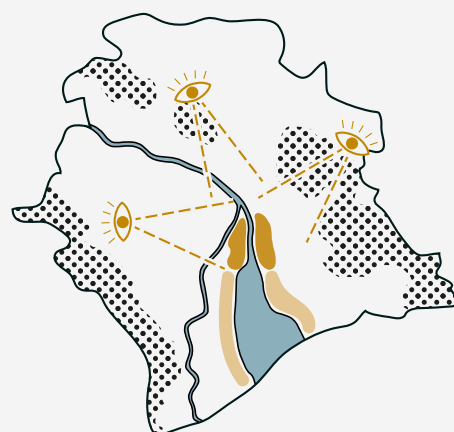
Cluster & Gruppen

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



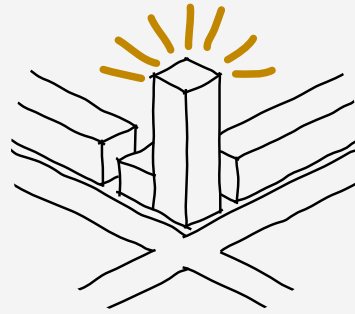
Aussicht & Blickbeziehungen

Hochhäuser sind so angeordnet, dass die prägenden Stadt- und Landschaftsansichten von den bedeutendsten Aussichtslagen innerhalb des Stadtkörpers sowie im Landschaftsraum nicht beeinträchtigt werden. Neben dem Blick auf die Altstadt und den See sind die Querbeziehungen zwischen den Hügelzügen des Käfer- und Zürichbergs und dem Uetliberg über den Talboden des Limmattals hinweg von besonderer Bedeutung.



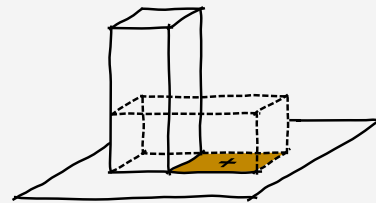
Akzente

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



Freiraum in der grünen Wohnstadt

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





Links oben
Akzent Wohnhochhaus
Kreuzung Birmensdorfer- / Gutstrasse

Mitte
Hochhaus in der grünen Wohnstadt
Schwamendingen

Unten
Landmarks im Talboden



Oben
Stadtansicht von der Waid

Unten
Hochhauscluster Leutschenbach



Qualitäts- anforderungen an Hochhäuser

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

Ortsbaulicher Gewinn

Wirkung im Stadtraum

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

Öffentlicher Raum

Hochhäuser ermöglichen die Bildung von Platzräumen und leisten damit einen Beitrag zum öffentlichen Raum.

Städtebauliche Einbindung

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



Europaallee

Architektonische Gestaltung

Baukörper und architektonischer Ausdruck

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

Adressierung und Ausbildung Erdgeschoss *

Das öffentliche oder halböffentliche Erdgeschoss eines Hochhauses ist grosszügig proportioniert und weist einen starken räumlichen und funktionalen Bezug zum Aussenraum auf. Die lichte Höhe des Erdgeschosses beträgt mindestens 4.5 m.

Farbgebung und Materialisierung

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

Integration Technik

Die Technik von Hochhäusern ist in ein Vollgeschoss integriert.

* Leistungsanforderung in den Sonderbauvorschriften Artikel 81c^{bis} ff. BO verankert



Hohes Haus Westrasse

Freiraum

Vernetzung

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

Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität

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

Öffentliche Zugänglichkeit*

Strassen- und platzseitig orientierte Freiflächen von Hochhäusern über 40m sind auf Stadtebene öffentlich zugänglich gestaltet.

* Leistungsanforderung in den Sonderbauvorschriften Artikel 81c^{bis} ff. BO verankert



Wolkenwerk, Leutschenbach



Hochhaus Ecke Basler-/Flurstrasse

Stadtklima

Durchlüftung

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

Hitzeminderung

Hochhäuser und ihre Umgebung sind so zu gestalten, dass eine Erwärmung der Umgebung minimiert wird, z.B. durch Baumpflanzungen etc.

Windkomfort*

Die durch das Hochhaus verursachten Veränderungen der Windverhältnisse haben keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit, Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der Freiräume. Nachweis mit Windgutachten gemäss Merkblatt «Windkomfort und Windsicherheit bei Hochhäusern».

* Leistungsanforderung in den Sonderbauvorschriften Artikel 81c^{bis} ff. BO verankert



Heiligfeld

Nutzung

Erdgeschoss *

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

Gemeinschaftliche Nutzungen *

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

Dächer und Dachgeschosse *

Hochhäuser über 60 m haben öffentlich zugängliche Bereiche auf dem Dach und/oder eine publikumsorientierte Nutzung in einem der obersten Geschosse.

Soziale Durchmischung

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

* Leistungsanforderung in den Sonderbauvorschriften Artikel 81c^{bis} ff. BO verankert



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

Ressourceneffizienz

Erstellung*

Die graue Energie und die indirekten Treibhausgasemissionen werden begrenzt. Hochhäuser halten den oberen Grenzwert für graue Energie gemäss Eco-Standard ein.

Betrieb*

Hochhäuser werden mit Wärme aus erneuerbaren Quellen versorgt und produzieren einen Teil ihrer benötigten Elektrizität selbst. Der zu erreichende Mindestwert beträgt 10 Watt pro m² Energiebezugsfläche. Die bei hohen Bauten und beim Einsatz von Photovoltaikanlagen zum Tragen kommende Begrenzung nach § 47 b Abs. 1 zweiter Satz BBV I wird nicht angewendet.

Mobilität*

Hochhäuser tragen zur Stadt der kurzen Wege bei, in dem sie sich mehrheitlich an Orten mit einer hohen ÖV-Erschliessungsqualität befinden. Bei der Erstellung von Hochhäusern wird die in der Parkplatzverordnung vorgeschriebene Mindestanzahl von Parkplätzen nicht überschritten. Hochhäuser über 40m unterschreiten die Anzahl an Pflichtparkplätzen gemäss Parkplatzverordnung um mindestens 30%.

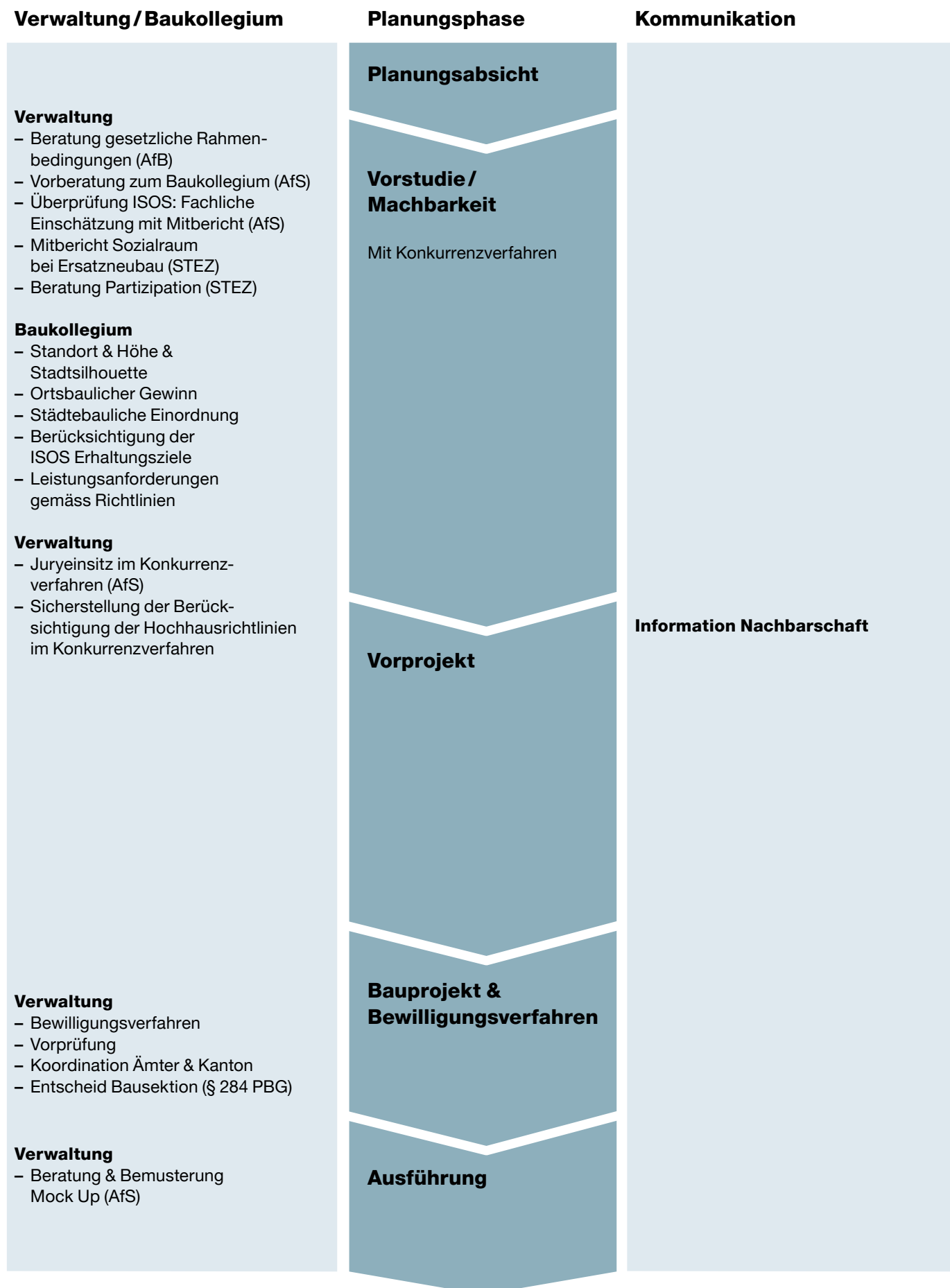
* Leistungsanforderung in den Sonderbauvorschriften Artikel 81c^{bis} ff. BO verankert



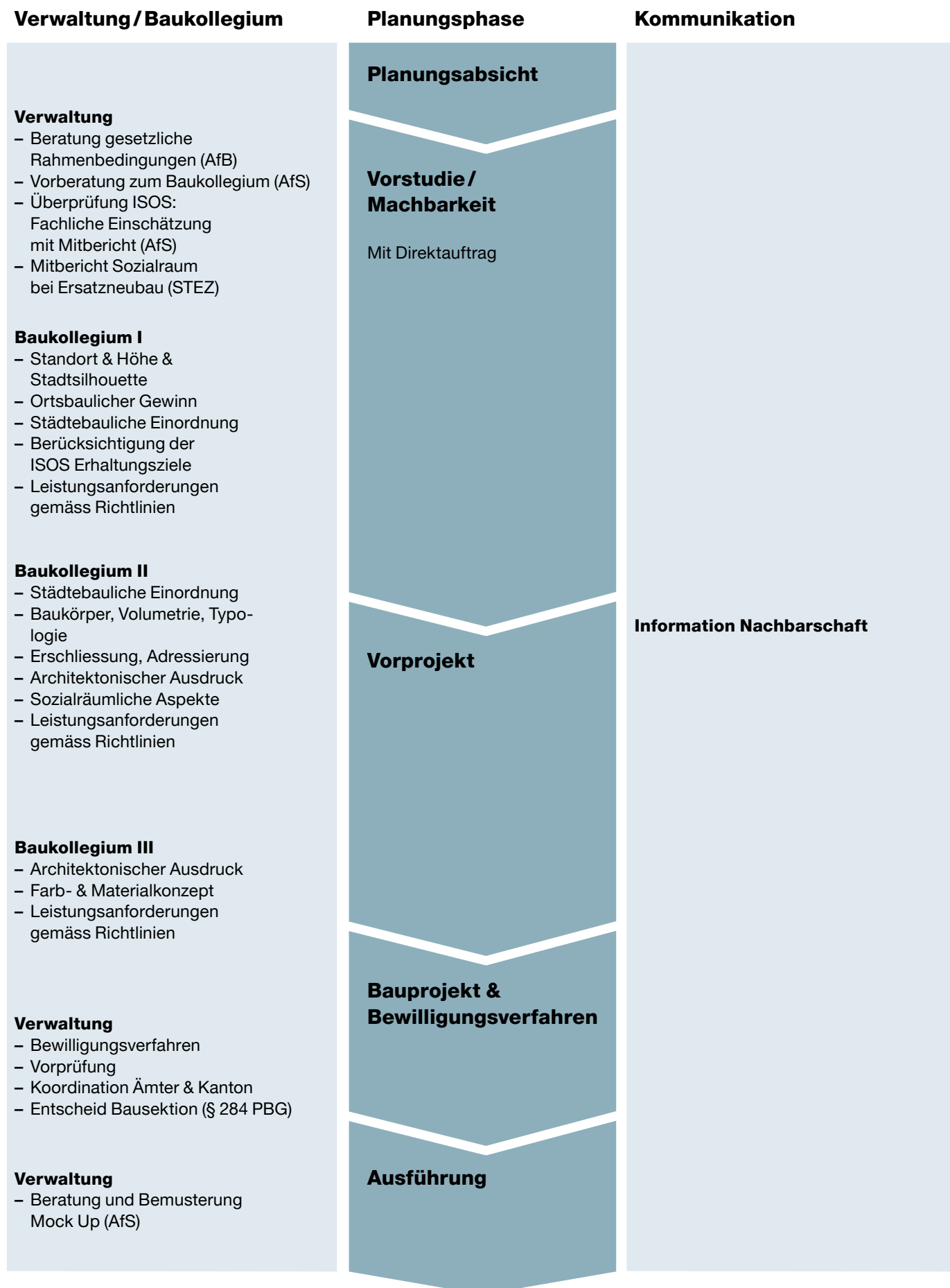
Swissmill Silo mit PV-Anlage

Planungs- und Bewilligungsprozess

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



Planungs- und Bewilligungsprozess Hochhäuser bis 60 m Variante «Direktauftrag»



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



Rechtliche Grundlagen

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

Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG)

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

V. Weitere Festlegungen der Bau- und Zonenordnung²⁷

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

4. Hochhäuser⁵⁵

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

§ 283.²⁵

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

² Hochhäuser sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten.

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

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

Allgemeine Bauverordnung (ABV)

Auszug aus der Allgemeine Bauverordnung (ABV)

Allgemeine Bauverordnung (ABV)

700.2

IX. Besondere Begriffe

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

Beeinträchtigung durch Schattenwurf

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

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

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

Auszug aus der Bauordnung der Stadt Zürich

Art. 9 [revidiert] Hochhäuser

Hochhäuser sind in den im Ergänzungsplan «Hochhausgebiete» bezeichneten Gebieten zulässig, sofern sie unter Einhaltung der Sonderbauvorschriften gemäss Art. 81c^{bis} – Art. 81c^{duodecies} erstellt werden.

Sonderbauvorschriften Artikel 81c^{bis} ff. [neu]

Art. 81c^{bis} zulässige Gesamthöhe

Die zulässige Gesamthöhe beträgt im Gebiet I 40 m, im Gebiet II 60 m und im Gebiet III 80 m.

Art. 81c^{ter} Erdgeschosse

¹ Die Erdgeschosse von Hochhäusern sind mit einer lichten Höhe von mindestens 4.5 m auszubilden.

² Besitzt ein Hochhaus eine Gesamthöhe von mehr als 40 m, sind im Erdgeschoss in der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen keine Wohnnutzungen zulässig.

Art. 81c^{quater} Publikumsorientierte Nutzung

Hochhäuser ab einer Gesamthöhe von mehr als 60 m haben folgende publikumsorientierten Nutzungen zu gewährleisten:
im Erdgeschoss sind mindestens 50 Prozent der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen mit publikumsorientierten Nutzungen zu belegen; zudem sind öffentlich zugängliche Bereiche auf dem Dach oder eine publikumsorientierte Nutzung in einem der obersten Geschosse anzubieten.

Art. 81c^{quinquies} Gemeinschaftsräume

Im Zusammenhang mit der Erstellung eines Hochhauses müssen in diesem ausreichend Gemeinschaftsräume geschaffen werden.

Art. 81c^{sexies} Öffentlich zugänglicher Raum

Bei Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 40 m sind die strassen- und platzzugewandten Freiflächen mindestens zur Hälfte öffentlich zugänglich und zusammenhängend zu gestalten.

Art. 81c^{septies} Graue Energie

Hochhäuser haben den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Eco-Standard einzuhalten. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieses Standards die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

Art. 81c^{octies} Eigenstromerzeugung

¹ Die Anlage zur Elektrizitätserzeugung gemäss § 10 c Energiegesetz muss mindestens eine Leistung von 10 Watt pro m² Energiebezugsfläche aufweisen. Die bei hohen Bauten und beim Einsatz von Photovoltaikanlagen zum Tragen kommende Begrenzung nach § 47 b Abs. 1 zweiter Satz BBV I wird nicht angewendet.

² Im Falle einer Sanierung eines Hochhauses, das vor Inkrafttreten dieser Sonderbauvorschriften erstellt und bewilligt wurde, kann eine Erleichterung nach § 47 b Abs. 1 zweiter Satz BBV I oder darüber hinaus gewährt werden, falls eine Leistung von 10 Watt pro m² Energiebezugsfläche technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar ist.

Art. 81c^{novies} Windverhältnisse

Hochhäuser sind so zu erstellen, dass die durch das Gebäude verursachten Veränderungen der Windverhältnisse keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit, Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der Umgebung haben.

Art. 81c^{decies} Autoabstellplätze

¹Die in der Parkplatzverordnung (AS 741.500) vorgeschriebene Mindestanzahl von Autoabstellplätzen darf nicht überschritten werden, falls das Hochhaus eine Gesamthöhe von 40 m nicht überschreitet.

²Die in der Parkplatzverordnung (AS 741.500) vorgeschriebene Mindestanzahl von Autoabstellplätzen muss um mindestens 30 Prozent unterschritten werden, falls das Hochhaus eine Gesamthöhe von mehr als 40 m hat.

Art. 81c^{undecies} Konkurrenzverfahren

Für die Erstellung von Hochhäusern ab einer Gesamthöhe von mehr als 60 m muss die Bauherrschaft ein Konkurrenzverfahren durchführen.

Art. 81c^{duodecies} ISOS

Mit dem Baugesuch ist nachzuweisen, wie die Erhaltungsziele des ISOS berücksichtigt wurden.

Weiterführende Informationen



stadt-zuerich.ch/hochhaus

- Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus»
- Merkblatt «Windkomfort und Windsicherheit bei Hochhäusern»
- Studie «Sozial nachhaltiges Hochhaus», Barbara Emmenegger, 2022
- Studie «Wind bei Hochhäusern», ETH Zürich, Professur für Bauphysik, 2022
- Hochhausviewer Stadt Zürich
- Schlussbericht Testplanung

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

stadt-zuerich.ch/hochbau