**Zeitschrift:** Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

**Herausgeber:** Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

**Band:** - (2022)

**Heft:** 6

**Artikel:** Das Hochhaus im Stadtgefüge : Überarbeitung der Hochhausrichtlinien der Stadt Zürich

**Autor:** Gügler, Katrin / Durban, Christoph

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-1033277

**Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

**Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

**Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

**Download PDF:** 08.12.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch**

# Das Hochhaus im Stadtgefüge
## Überarbeitung der Hochhausrichtlinien der Stadt Zürich

**KATRIN GÜGLER**
Direktorin Amt für Städtebau Zürich

**CHRISTOPH DURBAN**
Projektleiter Raumentwicklung & Planung Amt für Städtebau Zürich

Interview geführt von Susanne Schellenberger und Silvan Aemisegger

**COLLAGE (C): Das «Hochhaus» ist nicht der einzige Bautypus im Stadtgefüge, aber in der öffentlichen Wahrnehmung sicherlich eine der «emotionalsten» Formen des Bauens. Dabei ist auch das Hochhaus sehr vielfältig. Wie relevant sind Hochhäuser in Zürich aus «statistischer» Sicht?**

**KATRIN GÜGLER (KG):** Wir haben in der Stadt Zürich ca. 300 Hochhäuser, verglichen mit einem Gebäudebestand von ca. 50'000 Häusern. Die meisten haben beim Begriff «Hochhaus» einen 80 m-Turm im Kopf. Aber: rund 60% sind niedriger als 40 m. Weniger als 10 sind höher als 80 m. Dieses Verhältnis muss immer wieder in Erinnerung gerufen werden. Aktuell sind ca. 30 Hochhäuser in Planung. Ähnlich verhält es sich mit Wohnungen: Rund 4% befinden sich in Hochhäusern. Diese Zahlen sind erstaunlich, da sie oftmals mit der Wahrnehmung des Themas kontrastieren.

**CHRISTOPH DURBAN (CD):** Im Zeitraum der noch gültigen Hochhausrichtlinie – also seit dem Jahr 2001 sind 120 Hochhäuser neu entstanden.

**C: Die Stadt Zürich aktualisiert nach 20 Jahren die Richtlinien von 2001. Die gesellschaftliche Diskussion ist heute an einem anderen Punkt. Die Bandbreite an Themen, welche dabei abgedeckt werden müssen ist gross. Welches waren die vorherrschenden Themen in den Richtlinien 2001 und welche sind es heute?**

**KG:** Grundsätzlich lagen bereits 2001 die auch heute aktuellen Themen auf dem Tisch. In den Hochhausrichtlinien und auch in der Bau- und Zonenordnung wurden damals zum ersten Mal überhaupt Hochhausgebiete mit unterschiedlichen Höhenstufen für die Stadt definiert. Damit hat man sich auch der Frage der Gesamtwirkung angenommen. Bis dahin wurden Hochhäuser als Einzelfälle beurteilt. Das ist sicher etwas, was die Zürcher Hochhausrichtlinien von anderen Städten unterscheidet: Das Thema wird nicht nur auf der Stufe Leitbild, sondern auch über ein verbindliches Regulativ angegangen. Bei der Überarbeitung haben wir bewusst an dieser Grundsystematik – über die Höhenzuweisung verschiedener Gebiete – festgehalten. Ein wesentlicher Aspekt der Hochhausrichtlinien – sowohl der alten wie auch der neuen – ist die Definition des sogenannten ortsbaulichen Gewinns, welcher für Hochhäuser gesetzlich durch das kantonale Planungs- und Baugesetz gefordert wird. Dabei geht es um die städtebauliche Einordnung, die Interaktion mit dem öffentlichen Raum und die architektonische Gestaltung. Mit der

heute aktuellen Themen bereits enthalten, jedoch nicht in der notwendigen Schärfe, Präzision und Verbindlichkeit, wie es heute angemessen scheint.

**C: Heisst das, die grossen Themen rund um den Hochhausbau waren bereits vor 20 Jahren bekannt?**

CD: Nein, ganz so einfach ist es dann doch wieder nicht. Ökologische Themen, die Bedeutung der Freiräume, Ressourceneffizienz aber auch Prozessfragen haben heute natürlich eine ganz andere Dimension und müssen in die neuen Richtlinien entsprechend integriert werden. Neu ist beispielsweise auch das Thema Windkomfort – also die Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität am Boden durch Fallwinde.

**C: Werden damit die Vorgaben an die Bauherr:innen präziser?**

KG: Mit den neuen Richtlinien verfolgen wir drei wichtige Zielsetzungen: Wir wollen erstens die Abgrenzung der Hochhausgebiete und deren Höhenabstufungen schärfen. Zweitens: Die Anforderungen und die Verbindlichkeit hinsichtlich des Baus von Hochhäusern sollen konkretisiert werden. Dabei steht die Frage im Zentrum, was ein Hochhaus im Stadtgefüge leisten muss. Je höher ein Hochhaus ist, desto mehr «wirkt» es auf die Stadt und desto mehr muss es auch leisten. Daraus resultiert eine Progression der Vorgaben mit zunehmender Höhe. Denn ein 120 m hoher Turm ist nicht vergleichbar mit einem 35 m-Hochhaus. Dabei geht es nicht nur um die Sichtbarkeit, sondern um die gesamte Wirkung im Stadtraum. Und das dritte wichtige Thema betrifft die Mitsprache und Information. Dies war in den «alten» Richtlinien weniger präsent, gehört aber heute zu allen Planungsprozessen. Insbesondere bei Hochhausprojekten erachten wir diese als zwingend.

CD: Wir erhöhen die Verbindlichkeit, indem wir die Inhalte und Themen nicht nur in den Richtlinien verankern, sondern neu auch die Bauordnung um Sonderbauvorschriften ergänzen. Damit können die Qualitätsvorgaben grundeigentümerverbindlich eingefordert werden.

**C: Um welche Gebiete handelt es sich bei der Ausweisung von Hochausgebieten? Wie wurden diese definiert?**

CD: Neben den spezifischen topografischen Gegebenheiten, Zentralitäten und Erschliessungsqualitäten haben wir uns auch intensiv mit der Einordnung eines Hochhauses in den unmittelbaren Kontext und dessen Wirksamkeit auf die Stadtsilhouette beschäftigt. So fügt sich ein 40 m hohes Gebäude mehrheitlich noch gut in sein Umfeld ein – auch in den etwas peripherer gelegenen Stadtquartieren. Hochhäuser bis 60 m sind dagegen nur noch in den dichten und teilweise heterogenen Stadtgebieten – im Talboden des Limmattals und in Zürich Nord – verträglich. Hochhäuser bis 80 m und darüber hinaus entfalten eine Wirksamkeit über das Quartier hinaus auf die Gesamtstadt bis in die Region. Wichtig ist uns auch die Zweiseitigkeit des Gleisfelds. Hochhäuser über 80 m sollen nur noch nördlich des Gleisraums entstehen. Südlich des Gleisraums ist 80 m die obere Grenze.

KG: Generell gehen wir differenzierter auf die örtlichen Gegebenheiten ein und präzisieren die Stadtsilhouette. Das Hochhaus hat immer eine mehrdimensionale Wirkung, sowohl in der Vertikalen als auch in der Horizontalen über das Erdgeschoss im direkten Umfeld. Die Sichtbarkeit und die räumliche Auswirkung sind entsprechend unterschiedlich. Daher differenzieren wir die Anforderungen und den Planungsprozess in Bezug zur Höhe. Für Hochhäuser ab 80 m gilt zudem die Gestaltungsplanpflicht mit einer entsprechend breiteren politischen Legitimation.

[ABB.1]

[ABB.1] Hochhauslandschaft Zürich / Paysage de tours à Zurich / Il paesaggio urbano di Zurigo con le sue torri (Quelle: Amt für Städtebau, Stadt Zürich)

Aktualisierung der Richtlinien und der Ergänzung in der Bauordnung gehen wir noch einen Schritt weiter und werden generell verbindlicher, beispielsweise bei Nutzungsfragen, oder dem Umgang mit dem Erd- oder Dachgeschoss, wozu es in den aktuellen Richtlinien zwar bereits Aussagen gibt, jedoch bislang relativ wenig Handlungsspielraum, diese auch einzufordern.

**CD: Wichtig ist, dass wir das Instrument der Hochhausrichtlinien nicht neu erfinden. Es handelt sich um eine Überprüfung, Fortschreibung und Aktualisierung.**

Wie alle Planungsinstrumente haben auch die Hochhausrichtlinien einen Planungshorizont von 15 bis 20 Jahren, nach dessen Ablauf die Rahmenbedingungen wieder neu abgestimmt werden müssen. In den «alten» Richtlinien sind die meisten

**C: Welche Bilanz würden Sie bezüglich der Hochhausentwicklung der Stadt Zürich in den vergangenen 20 Jahren ziehen?**

**KG:** Es war sicherlich ein wichtiger Schritt, dieses Thema gesamtstädtisch aufzugreifen. Auf Ebene der Umsetzung konnten wir bei der Testplanung feststellen, dass das Dispositiv der Zürcher Hochhauslandschaft – freie Hangbereiche und Hochhäuser im Talboden – sich grundsätzlich bewährt hat und nicht verändert werden muss. Im Gegensatz dazu haben wir bei den qualitativen Anforderungen und der Höhenstaffelung Handlungsbedarf gesehen. Die bisherigen Richtlinien beschränkten sich auf Empfehlungen, welche nur schwer durchgesetzt werden können. Bei der Frage, was bei einem Hochhaus seitens Stadt im Dialog mit der Bauherrschaft gefordert werden kann, stehen wir heute an einem anderen Punkt. Gerade aufgrund der Wirkung von Hochhäusern im Stadtgefüge möchten wir die Ansprüche der Stadt mit den neuen Richtlinien und der Bauordnung stärker einfordern. Für uns ist das auch eine Frage der Transparenz gegenüber der Öffentlichkeit.

**CD:** Ich möchte bestätigen, dass sich die Grundsystematik bewährt hat, die Aussagen bezüglich der qualitativen Beurteilung und die Definition der Gebiete und Höhen aber geschärft werden müssen. Die damaligen Richtlinien sind eine wichtige und gute Ausgangslage.

**C: Kann man sagen, dass die Stadt Zürich mit den neuen Richtlinien ihre Verantwortung in der Hochhausfrage stärker wahrnimmt, und aktiver werden möchte?**

**KG:** Ganz klar! Es ist ein politischer Anspruch, dass in der Hochhausfrage nicht Einzelfälle verhandelt werden, sondern dass es klare Rahmenbedingungen gibt. Diese sind durch das Parlament bestätigt. Wir müssen diese Diskussionen politisch führen, damit wir umgekehrt legitimiert sind, die entsprechenden Qualitäten gegenüber jedem Vis-à-vis einzufordern.

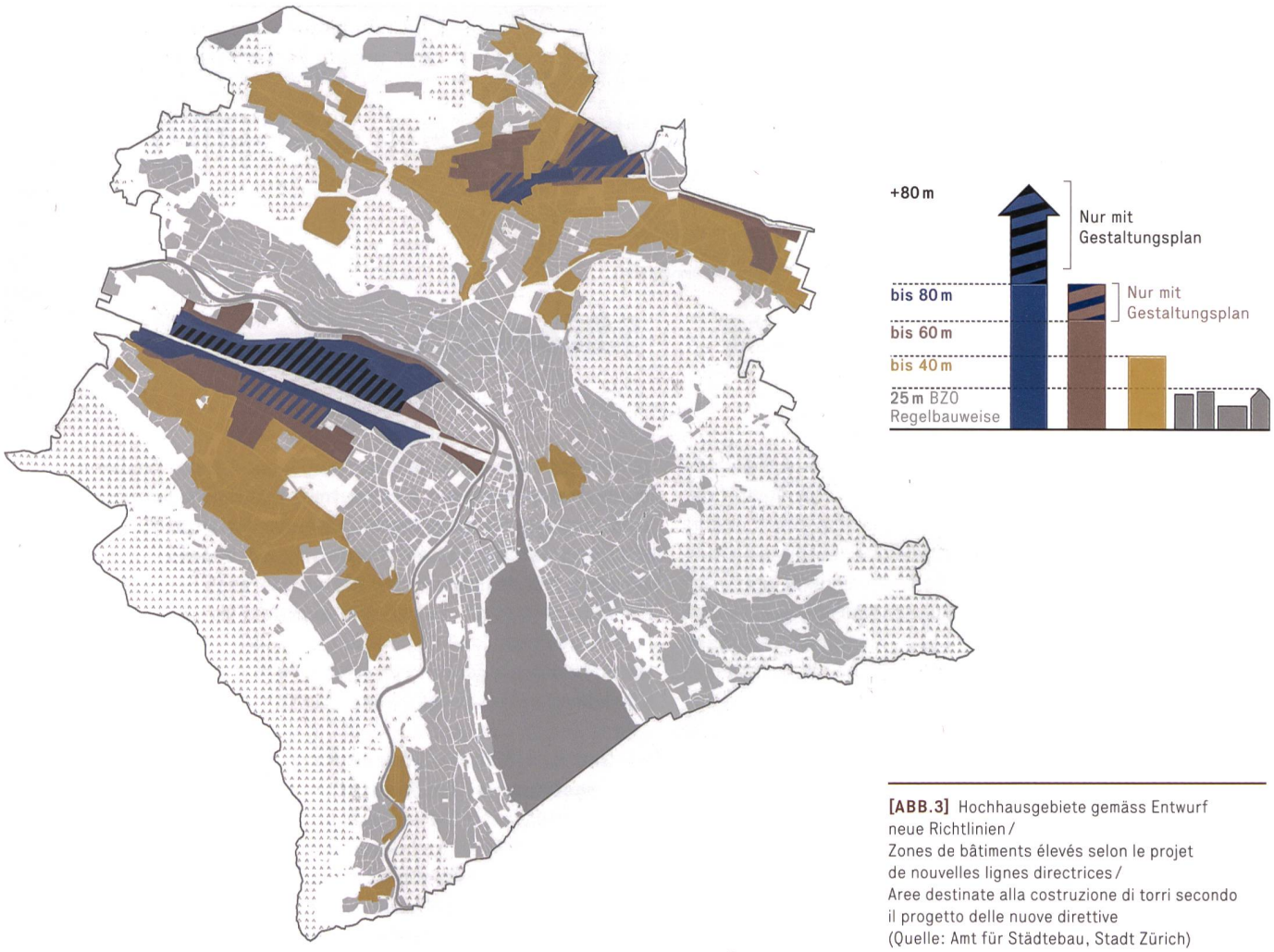
**C: Die Frage von öffentlichen oder halböffentlichen Nutzungen erachten wir als wichtiges Thema. Wie schlägt sich dieses Thema in den Richtlinien nieder?**

**CD:** Bisher wurde die Diskussion hauptsächlich über das Erdgeschoss geführt, hier haben wir in den meisten Fällen auch öffentliche Nutzungen eingefordert. Zukünftig wollen wir darüber hinaus bei Hochhäusern ab 80 m öffentliche Nutzungen auf dem Dach oder in einem der obersten Geschosse einfordern.

**Es ist wichtig, dass diese Häuser auch dem Quartier und der Stadt einen Mehrwert bieten.**

[ABB.2]

**[ABB.2]** Freie Hangbereiche und Hochhäuser im Talboden / Zones de pente dégagées et bâtiments élevés en fond de vallée / Declivi lasciati liberi, mentre le torri occupano il fondovalle (Quelle: Amt für Städtebau, Stadt Zürich)




**[ABB.3]** Hochhausgebiete gemäss Entwurf neue Richtlinien /
Zones de bâtiments élevés selon le projet de nouvelles lignes directrices /
Aree destinate alla costruzione di torri secondo il progetto delle nuove direttive
(Quelle: Amt für Städtebau, Stadt Zürich)

In den Zwischengeschossen erachten wir es als wichtig, dass Gemeinschaftsflächen angeboten werden, um so eine innere Belebung und Begegnungen zu fördern.

**KG:** Das Hochhaus soll bewusst mit seinem direkten Umfeld verwoben werden. Sicht- und Erlebbarkeit sind wichtige Stichworte. Die Diskussionen zeigen, dass nicht nur beim Hochhaus, sondern ganz generell die Ebene Null in der Stadt präzise entworfen werden muss, weil dort das öffentliche Leben stattfindet und entsprechende Fragen bezüglich der Erdgeschossnutzung, dem Dialog zwischen Innen und Aussen oder der Gestaltung von Übergängen und Freiräumen – zusammenkommen.

**C: Gerade diesbezüglich unterscheidet sich das Wohnhochhaus stark von einem Bürohochhaus. Wie gehen die Richtlinien damit um?**

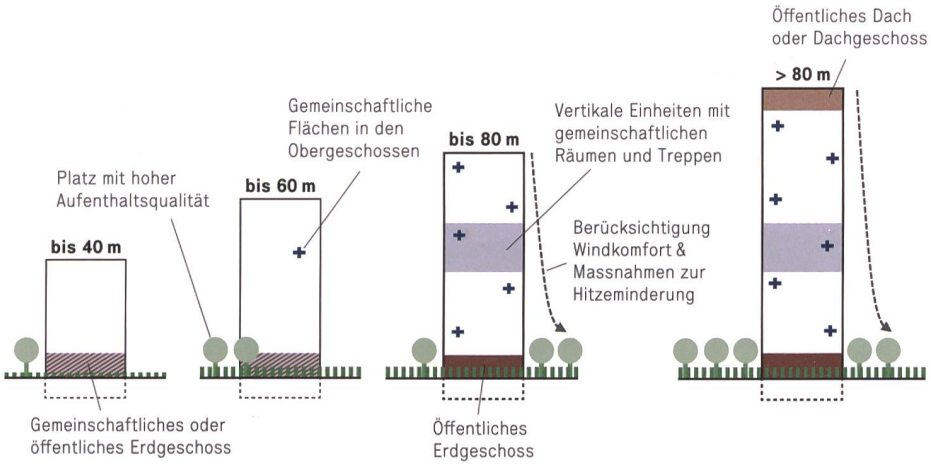
**KG:** Die «Öffentlichkeit» in diesen Haustypen muss differenziert betrachtet werden. Es gibt natürlich verbindende Aufgaben: Die Ankunft und Adresse sind für beide Haustypen relevant. Beide müssen belebt sein.

**CD:** Es ist zudem zu beachten, dass Wohnhochhäuser oftmals in einem anderen, meist weniger zentralen Kontext stehen. Dabei ist es vor allem wichtig, dass im EG eine quartierdienliche Nutzung angesiedelt ist. Das muss nicht immer eine publikumsorientierte Nutzung sein. Bürohochhäuser an zentralen Lagen hingegen brauchen publikumsorientierte Nutzungen zu den öffentlichen Räumen hin.

**C: Die Grundlagen für die Überarbeitung der Hochhausrichtlinien lieferte ein Testplanungsverfahren. Welches waren die Gründe für und die Erfahrungen mit diesem Verfahren?**

**KG:** Die Durchführung eines ergebnisoffenen Verfahrens war uns ein wichtiges Anliegen, weil wir in einem ersten Schritt die Frage nach der Bewertung – und vielleicht auch des grundsätzlichen In-Frage-Stellens – des Bisherigen aufwerfen wollten. Gleichzeitig war es uns wichtig, ein dialogisches Verfahren durchzuführen. Es sollte nicht nur ein Resultat, sprich einen Entwurf, liefern, sondern verschiedene Lösungsansätze und -strategien, welche wir amtsintern im Rahmen unserer politischen Gegebenheiten weiterentwickeln können. Das Resultat der Testplanung ist also nicht 1:1 in den Richtlinien abgebildet, sondern wurde aufgrund weiterer relevanter Planungsgrundlagen weiterentwickelt. Die teilnehmenden Teams setzten sich nicht nur aus Architekt:innen, Planer:innen und Landschaftsarchitekt:innen, sondern auch aus weiteren Expert:innen wie beispielsweise Soziolog:innen zusammen. Zudem hatten wir ein fachlich sehr breit zusammengesetztes Beurteilungsgremium. Das dialogische Verfahren hat es uns schlussendlich erlaubt, unterschiedliche Ansätze und Themen aus den verschiedenen Teambeiträgen herauszugreifen und weiterzuentwickeln.

**CD:** Über die Testplanung sind wir zu einer räumlichen Vision, einem Zielbild gelangt, welches dem abstrakten Regelwerk der Richtlinie zu Grunde gelegt ist.



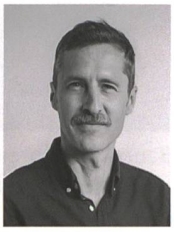

**[ABB.4]** Leistungen von Hochhäusern im Stadtgefüge / Prestations des immeubles de grande hauteur dans le tissu urbain / Prestazioni delle torri nel tessuto urbano (Quelle: Amt für Städtebau, Stadt Zürich)

**KG:** Rückblickend würde ich sagen, dass sich die Vorteile des Testplanungsverfahrens – die dialogische Art, die Agilität der Ansätze und die Vielfalt der Beiträge – für uns sehr bewährt haben. Bereits nach der ersten Stufe der Testplanung wurden alle politischen Parteien aus dem Gemeinderat und auch die Fachverbände zu einer Dialogveranstaltung eingeladen. Mitsprache und Mitwirkung bedeutet nicht generell, dass alle mitmachen können, sondern muss spezifisch und fallweise entwickelt werden. Bei diesem Instrument spielt vor allem der Gemeinderat, welcher die Bevölkerung repräsentiert, eine wichtige Rolle. Nebst dem Stadtrat ist er es, welcher über das Instrument befinden wird. Deshalb war es uns wichtig, dessen Anliegen frühzeitig abzuholen. Das gilt auch für die Fachverbände, die wir ebenfalls früh im Prozess anhören wollten.

**Dieser parallel zur Testplanung angestossene Dialogprozess geht über die gesetzlich festgelegte, formelle Mitwirkung hinaus und war bewusst gewählt, um die Debatte zu erweitern und weitere Stakeholder ins Boot zu holen.**

**C: Welche überraschenden Erkenntnisse gab es in der Testplanung?**

**CD:** Wir gingen wirklich ergebnisoffen in diesen Prozess. Neben der Betonung von Themen wie Mitwirkungs- und Entscheidungsprozessen, die als wesentlich hervorgehoben wurden, gab es auch Extrempositionen, wie beispielsweise der vollständige Verzicht auf unterschiedliche Hochhausgebiete. Auch diese waren wertvoll, weil solche Grundsatzfragen zur Diskussion gestellt und über den gemeinsamen Diskurs qualifiziert wieder verworfen wurden.



**KATRIN GÜGLER** und **CHRISTOPH DURBAN**

**KG:** Interessant war zudem die Frage, wie wir mit niedrigen Hochhäusern umgehen. Die Frage nach deren Bedeutung im Stadtraum wurde sehr unterschiedlich eingeschätzt. Wir kamen zur Erkenntnis, dass selbst das niedrige Hochhaus in Quartiererhaltungszonen aufgrund der gebietstypischen Beschreibung ein Widerspruch ist. In anderen Gebieten, beispielsweise in Schwamendingen, kann ein Akzent – im Sinne von 30 bis 40 m hohen Häusern – jedoch durchaus eine richtige und wichtige Möglichkeit sein, den Städtebau zu präzisieren.

**C: Und zum Schluss: Welche Prognosen würden Sie für die Umsetzung der neuen Richtlinien machen?**

**KG:** Grundsätzlich ist es stets unser Bemühen in der Planung, griffige und verbindliche Instrumente zu entwickeln, die dann in der Praxis auch zur Anwendung kommen. Die aktualisierten Hochhausrichtlinien bilden nebst dem kommunalen Siedlungsrichtplan eine weitere wichtige Planungsgrundlage, um die Ziele einer nachhaltigen und qualitätsvollen Weiterentwicklung von Zürich zu erreichen.

**WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN**

Nach zwanzigjähriger Anwendungspraxis werden die Zürcher Hochhausrichtlinien von 2001 aktualisiert und die Bau- und Zonenordnung (BZO) angepasst. Unter anderem werden die Richtlinien auf andere Planungsinstrumente wie zum Beispiel den im November 2021 vom Stimmvolk angenommenen kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen abgestimmt. Darüber hinaus werden die städtebaulichen, programmatischen, typologischen und gestalterischen Anforderungen an Hochhäuser überprüft und angepasst. Und nicht zuletzt sind die Hochhausrichtlinien auch vor dem Hintergrund drängender Herausforderungen in den Bereichen Ökologie (Stadtklima, Netto-Null, graue Energie und Mobilität), Frei- und öffentlicher Raum (Erdgeschoss) und Gesellschaft (beispielsweise Gemeinschaftsflächen) zu aktualisieren. Als Grundlage für diese Anpassung hat das Amt für Städtebau in den Jahren 2019 und 2020 eine zweistufige sia-konforme Testplanung durchgeführt. Parallel zur Testplanung wurde ein Dialogprozess angestossen mit dem Ziel, die Debatte zu erweitern und weitere Stakeholder miteinzubeziehen. Die öffentliche Auflage zu den neuen Richtlinien und der BZO-Teilrevision soll Mitte Dezember 2022 erfolgen. Eine Informationsveranstaltung ist Anfang 2023 geplant. Mit Inkrafttreten der neuen Richtlinien ist voraussichtlich Ende 2024 zu rechnen.

Weitere Informationen sind auf der Webseite das Amts für Städtebau abrufbar: https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/projekte-themen/planung/hochhaus.html