



## **Aktualisierung der Hochhausrichtlinien**

**Werkstattbericht im Livestream vom 14.06.2022**

**Beantwortung der via Chat (Mentimeter) eingereichten Fragen**

## Aktualisierung der Hochhausrichtlinien

Werkstattbericht im Livestream vom 14.06.2022, Fragenbeantwortung

<b>Fragen zur Testplanung</b>	
1	<p>Warum sind die im Zwischenbericht überzeugend dargelegten Profilierungsräume in den ausestellten Plänen nicht enthalten?</p>
	<p><i>Es wird auf den Schlussbericht der Testplanung verwiesen und die darin enthaltenen Würdigungen und Empfehlungen des Begleitgremiums.</i></p> <p><i>Die Resultate der Testplanung sind eine wichtige Grundlage für die Aktualisierung der Hochhausrichtlinien. Im Anschluss an die Testplanung wurde geprüft, welche Ideen aus der Testplanung in den Entwurf der neuen Richtlinien aufgenommen werden sollen. Neben den Empfehlungen des Begleitgremiums wurden die Zweckmässigkeit und die rechtliche Machbarkeit berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die Idee der Profilierungsräume bedingt konkrete, mit erheblichem Ressourcenaufwand verbundene städtebauliche Entwürfe für diese Gebiete. Gleichzeitig würde mit solchen Planungen die Flexibilität zukünftiger Entwicklungsoptionen eingeschränkt. Die Auswahl der Profilierungsräume ist und kann nie abschliessend sein. Zudem sind die Entwicklung der Profilierungsräume nicht zugleich zwingend mit der Entwicklung von Hochhäusern verknüpft.</i></p>
2	<p>Profilierungsräume: Was ist mit dem Mittel der Profilierungsräume aus der Testplanung geschehen? Dieses Mittel würde dazu führen, dass die hohen Häuser am richtigen Ort stehen.</p>
	<p><i>Siehe Antwort Frage Nr. 1.</i></p>
3	<p>Der aktuelle Stand ist eine Weiterentwicklung der aktuell gültigen Hochhausrichtlinien. Wieso wurden nur sehr wenige alternative Ansätze aus der Testplanung verfolgt (Profilierungsräume und ähnliches)?</p>
	<p><i>Die aktuellen Hochhausrichtlinien haben sich im Grundsatz bewährt. Neue Herausforderungen und die notwendige Abstimmung auf aktuelle Planungsinstrumente erfordern eine Überprüfung und Aktualisierung der Richtlinien. Im weiteren siehe Antwort Frage Nr. 1.</i></p>
4	<p>Warum wurde der Zwischenbericht über ein Jahr zurückgehalten, sogar im Zeitraum der Abstimmung über den Richtplan?</p>
	<p><i>Der Schlussbericht zur Testplanung stellt eine Grundlage für die Aktualisierung der Hochhausrichtlinien dar. Es handelt sich dabei weder um die neuen Richtlinien, noch um einen Entwurf der neuen Richtlinien. Eine Testplanung hat zum Ziel, unterschiedliche Ideen, Strategien und Lösungsansätze aufzuzeigen und gegenüberzustellen. Eine Veröffentlichung der Ergebnisse der Testplanung war daher erst im Zusammenhang mit der Vorstellung des Entwurfs der neuen Hochhausrichtlinien geplant.</i></p>
5	<p>Wie wurde das Leck der Hochhausrichtlinien (die vorab in den Medien einsehbar waren) untersucht? Wird jemand zur Rechenschaft gezogen?</p>
	<p><i>Der Schlussbericht der Testplanung wurde – von der Stadt nicht autorisiert – den Medien zugespielt. Es kann nicht nachvollzogen werden, wer dafür verantwortlich ist.</i></p>
<b>Fragen zu den Gebieten und Höhen</b>	
6	<p>Wie sind Hochhäuser in bestehenden W2 / W3 Zonen quartierverträglich?</p>
	<p><i>W2 und W3-Zonen werden als Hochhausgebiete ausgeschlossen.</i></p>
7	<p>Decken sich die Höhenabgrenzungen mit dem kommunalen Richtplan?</p>
	<p><i>Die neuen Hochhausrichtlinien sind mit dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen abgestimmt.</i></p>
8	<p>Gerade das "Hohe Haus West" wird immer wieder als positives Beispiel für ein höheres Haus in Zürich gezeigt. Weshalb sind jetzt diese Gebiete in dem das "Hohe Haus West" steht aus dem 40m Gebiet ausgeklammert?</p>
	<p><i>Zonenzweck der Quartiererhaltungszonen in den Kreisen 3, 4 und 5 ist der Erhalt der dort vorherrschenden Blockrandtypologie. Diese Gebiete sind auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zu grossen Teilen den Erhaltungszielen «Substanzerhalt» oder «Strukturerhalt» zugeordnet. Hochhäuser widersprechen im Grundsatz diesem Zonenzweck und in weiten Teilen den ISOS-Erhaltungszielen in diesen spezifischen Gebieten. Die bestehenden historischen Hochhäuser und auch das neue «Hohe Haus West» befinden sich an besonderen Lagen, beispielsweise an Plätzen, Kreuzungen wichtiger Stadtachsen oder an ÖV-Knoten.</i></p>
9	<p>Wieso sind HH &gt; 80 m im Talboden nur nördlich der Bahn zulässig</p>

## Aktualisierung der Hochhausrichtlinien

Werkstattbericht im Livestream vom 14.06.2022, Fragenbeantwortung

	<p><i>Die städtebauliche Entwicklung der letzten Jahre nördlich und südlich des Gleisraums zeigt eine asymmetrische Entwicklung. Bereits heute befinden sich Hochhäuser über 80 Meter ausschliesslich nördlich des Gleisraums. Südlich des Gleisraums – zwischen Gleisfeld und Hohlstrasse – etabliert sich eine Hochhaushöhe von maximal 80 Meter. Die Baustruktur und bestehende Dichte ist nördlich des Gleisfelds höher, heterogener und grossvolumiger. Ansätze von Clusterbildungen sind erkennbar. Südlich des Gleisfelds ist die Bebauung bereits etwas weniger dicht und kleinteiliger. Hochhäuser über 80 Meter sollen daher auch zukünftig nur nördlich des Gleisfelds möglich sein.</i></p>
10	<p>Hochhäuser über 80m nur nördlich Bahngleise möglich. Hätte Schattenbildung nicht einen positiven Effekt auf Hitzeminderung Gleiskörper? müssten sie also nicht auch südlich möglich sein?</p>
	<p>Siehe Antwort Frage Nr. 9.</p>
11	<p>Ist die Hochhauszone im Raum Stettbach mit der Stadt Dübendorf koordiniert?</p>
	<p><i>Grundsätzlich wurde die Entwicklung bezüglich Hochhäuser in angrenzenden Gemeinden berücksichtigt und ist in die Interessenabwägung zur Überarbeitung der Hochhausgebiete eingeflossen. Im konkreten Gebiet sind westlich des Bahnhofs Stettbach Hochhäuser bis 40 Meter, in Teilen bis 60 Meter möglich.</i></p>
12	<p>Sind mit den neuen Richtlinien jetzt auch 250m Hochhäuser mit Gestaltungsplan möglich, wie vorab in den Medien zu entnehmen war?</p>
	<p><i>Theoretisch sind auch bereits mit den aktuell gültigen Richtlinien Hochhäuser über das Instrument des Gestaltungsplans bis 250 Meter möglich. Die neuen Hochhausrichtlinien weisen ein begrenztes Gebiet nördlich des Gleisraums aus, in dem Hochhäuser über 80 Meter mit einem Gestaltungsplan möglich sind. Das Baukollegium beurteilt den Standort und die dort jeweils angemessene und verträgliche maximale Höhe. Schliesslich entscheidet der Gemeinderat über die Höhe im Rahmen des Beschlusses des Gestaltungsplans.</i></p>
13	<p>Die Hochhausgebiete nehmen in Oerlikon, Schwamendingen und Affoltern im Vergleich massiv zu. Wir bitten um Darstellung wieso dem so ist. Ist das Gebiet weniger „sensibel“?</p>
	<p><i>Das Hochhausgebiet bis 40 Meter wird im Vergleich zu heute in die stärker durchgrüneten Stadtgebiete erweitert.</i></p> <p><i>In den neuen erwähnten Hochhausgebieten in Oerlikon, Affoltern und Schwamendingen gibt es bereits bestehende Hochhäuser – als Teil grösserer Wohnsiedlungen aus den 60er und 70er Jahren. Diese Siedlungen eignen sich, um sie mit zusätzlichen Hochhäusern zu ergänzen und weiterzuentwickeln.</i></p> <p><i>In den Hochhausgebieten bis 40 Meter kann ein Hochhaus bis maximal 40 Meter verträglich in die Umgebung integriert werden. Im Rahmen des Planungs- und Bewilligungsprozesses wird jede Hochhausanfrage auf Verträglichkeit mit der Umgebung geprüft.</i></p> <p><i>Zum Erhalt der Durchlüftung, Offenheit und Durchlässigkeit der stärker durchgrüneten Stadtquartiere kann das Hochhaus im Einzelfall die städtebaulich beste Lösung sein.</i></p> <p><i>Und schliesslich bestehen die Möglichkeiten, durch die Konzentration der Baumasse in die Höhe, neue Freiräume zu schaffen oder bestehende Gebäude zu erhalten.</i></p>
14	<p>Wie sind die ISOS Ortsschutzgebiete in der neuen Hochhausrichtlinien berücksichtigt?</p>
	<p><i>Bei der Definition der Hochhausgebiete wurde das ISOS berücksichtigt. Grosse zusammenhängende schützenswerte Ortsbilder, bei denen von einer schwerwiegenden Beeinträchtigung durch Hochhäuser auszugehen ist, werden als Hochhausgebiete ausgeschlossen. Für die verbleibenden Ortsbilder innerhalb der Hochhausgebiete wird bis zur Fertigstellung der Richtlinien geprüft, ob Hochhäuser jeweils mit den Schutzziele des ISOS vereinbar sind oder nicht. Die Resultate werden in den Hochhausrichtlinien berücksichtigt und im Erläuterungsbericht gemäss § 47 Raumplanungsverordnung dargelegt.</i></p>
<b>Leistungen und Anforderungen an Hochhäuser</b>	
15	<p>Wie kann preisgünstiger Wohnraum in Hochhäusern erstellt werden, wenn es immer mehr zusätzliche Auflagen gibt?</p>
	<p><i>Aktuelle städtische und genossenschaftliche Projekte realisieren gemeinnützige Wohnungen in Hochhäusern. Die Herausforderungen im Hochhausbau im Vergleich zum Regelbau sind bekannt. Der Entscheid für ein Hochhaus ist immer Resultat einer Gesamtabwägung vieler Faktoren. Im Fokus steht dabei die Frage, welchen Mehrwert ein Hochhaus an einem bestimmten Standort bringt und in welchem Verhältnis diese Mehrwerte stehen im Vergleich zu den Herausforderungen. Die</i></p>

## Aktualisierung der Hochhausrichtlinien

Werkstattbericht im Livestream vom 14.06.2022, Fragenbeantwortung

	<i>erhöhten Anforderungen in den neuen Hochhausrichtlinien führen zudem nicht zwangsläufig zu höheren Kosten.</i>
16	Warum fehlt die Leistung preisgünstiger Wohnraum? <i>Die Umsetzung zur Einforderung von preisgünstigem Wohnraum erfolgt mit der Umsetzung des § 49b des kantonalen Planungs- und Baugesetzes. Dabei wird nicht nach Bautypologie differenziert. Für eine hochhauspezifische Regelung zum preisgünstigen Wohnraum fehlt eine entsprechende Rechtsgrundlage.</i>
17	Das Hochhaus beinhaltet ganz unterschiedliche Dimensionen: soziales, Ökonomie, Ökologie - es ist also eine Querschnittsaufgabe. Wie wird diese Herausforderung im Bewilligungsprozess berücksichtigt? <i>Die neuen Hochhausrichtlinien definieren die Leistungsanforderungen betreffend die genannten Themen. Einige dieser Leistungsanforderungen werden neu verbindlich in der Bauordnung eingefordert. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Bewilligungsprozesses zu erbringen. Darüber hinaus werden die einzelnen Dimensionen auf Basis der Richtlinien von den jeweils thematisch zuständigen Dienstabteilungen der Stadtverwaltung sowie durch das Baukollegium beurteilt.</i>
18	Wie wird gewährleistet, den sozialräumlichen Themen, ökologischen Themen etc. mehr Gewicht zu geben. <i>Siehe Antwort Frage Nr. 17.</i>
19	Warum erfolgten ökologische und soziologische Abklärung zu Hochhäusern nicht zu Beginn der Testplanung, sondern, erst jetzt? Hoher ökologischen Fussabdruck vs. Klimaschutz (Bau, Betrieb, ... Rückbau) <i>Die Herausforderungen beim Hochhausbau in den Bereichen Ökologie und Sozialraum sind bekannt. Die Themen wurden daher bereits in der Testplanung berücksichtigt. Die in der Testplanung und weiteren Studien von externen Fachexpert*innen verschiedener Disziplinen gewonnenen Erkenntnisse sind in den Entwurf der neuen Richtlinien eingeflossen.</i>
20	Wird es bei der öffentlichen Erdgeschossnutzung Unterschiede geben, ob es ein Wohn- oder Bürohaus ist? <i>Die Nutzung im Erdgeschoss eines Hochhauses soll sowohl zu einer Belebung des Gebäudes selbst beitragen – unabhängig davon, ob es sich um ein Wohn- oder Bürogebäude handelt – als auch zu einer Belebung des Quartiers. Entscheidender als die Hauptnutzung des Gebäudes für das angemessene Nutzungsprogramm im Erdgeschoss ist das Umfeld, in dem sich das Gebäude befindet.</i>
21	Öffentliches Erdgeschoss und Ort: Ein öffentliches Erdgeschoss macht nur am richtigen Ort Sinn. Wie wird gewährleistet, dass dieses am richtigen Ort (Verkehrsanschluss, Dichte etc...) liegt? <i>Hochhäuser sollen insbesondere in den Gebieten ab 40 Meter nur an Orten mit hoher Dichte und Zentralität und sehr guter ÖV-Anbindung entstehen. Die Nutzungsvorgaben für das Erdgeschoss und die Verbindlichkeit dieser Nutzungsanforderungen sollen in Abhängigkeit zur Höhe und zur Lage differenziert geregelt werden. Die Nutzungsvorgaben sollen genügend Spielraum ermöglichen, um den unterschiedlichen räumlichen Voraussetzungen gerecht zu werden. Die Umsetzung der Nutzungsvorgaben in den Richtlinien und der Bauordnung ist noch nicht abgeschlossen. Darüber hinaus wird auf den Artikel 6 (Erdgeschossnutzungen) der Bauordnung verwiesen. Diese Vorschriften bleiben von den Hochhausregelungen unberührt.</i>
22	Was ist der Unterschied zwischen öffentlichem und gemeinschaftlichem EG? (HH bis 40m) <i>Ein öffentliches Erdgeschoss ist für alle Personen zugänglich, auch wenn sie nicht im Gebäude wohnen oder arbeiten. Dies kann beispielsweise ein Ladengeschäft, eine Bibliothek oder eine gastronomische Nutzung sein. Gemeinschaftliche Nutzungen adressieren die Bewohner*innen des Gebäudes oder der Siedlung bzw. die Personen, die im Gebäude arbeiten.</i>
23	Müsste also heute z.B. der Prime Tower, eine öffentliche Aussendachterrasse anbieten? (HH über 80m) <i>Ein Hochhaus mit der Höhe des Prime Towers müsste zukünftig eine öffentliche Nutzung im Dachgeschoss anbieten. Dies kann eine öffentliche Nutzung im obersten Geschoss sein oder auch eine öffentlich zugängliche Dachterrasse sein.</i>

24	Es ist sehr zu begrüßen, dass die Hochhäuser künftig in vielen Bereichen mehr leisten müssen.
	–
25	Was sind bei Hochhäusern die Vorgaben bezüglich Parkierung? Besteht eine Reduktionspflicht oder eine Beschränkung der Unterbauung auf den Fussabdruck des Gebäudes, um die verlangten Grünräume zu sichern
	<i>Grundsätzlich gelten für alle Neubauten in der Stadt Zürich die Vorgaben der aktuellen Parkplatzverordnung. Es wird geprüft, ob weitere Massnahmen zur Reduktion der Pflichtparkplätze und zur Reduktion der Unterbauung in den Richtlinien und/oder der Bauordnung verankert werden sollen.</i>
<b>Fragen zum Baukollegium</b>	
26	Berücksichtigt das Baukollegium die Vorgaben, die in den Hochhausrichtlinien formuliert sind konsequent?
	<i>Ja, das Baukollegium berücksichtigt die Vorgaben der Hochhausrichtlinien. Richtlinien entfalten jedoch im Gegensatz zu den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung keine gesetzliche Verbindlichkeit gegenüber der Grundeigentümerschaft. In der Anwendung und Auslegung von Richtlinien gibt es immer einen gewissen Beurteilungsspielraum.</i>
27	Das Baukollegium ist weder demokratisch legitimiert noch in der Lage den ganzen Kanon der Leistungsanforderungen zu behandeln. Massnahmen?
	<i>Das Baukollegium wird vom Stadtrat gewählt. Im weiteren siehe Antwort Frage Nr. 17.</i>
<b>Fragen zum Thema Hochhaus und Dichte</b>	
28	Die Dichten der Grundordnung sind sehr hoch, so dass nur durch ein HH diese Dichte umgesetzt werden kann, wie ausgeführt. Dann gibt es einen Zwang zum HH Bau?
	<i>Es gibt weder ein Zwang zum Hochhaus noch ein Recht auf ein Hochhaus. Die Dichten in der Grundordnung können in der Regel im Rahmen der maximal zulässigen Geschossigkeit der jeweiligen Zone umgesetzt werden. Im Einzelfall kann es jedoch Situationen geben, in denen die zulässige Dichte nur mit einer Überschreitung der zulässigen Geschossigkeit erreicht werden kann. In diesen Fällen und unter Voraussetzung der Lage innerhalb eines Hochhausgebietes kann ein Hochhaus geprüft werden. Das Baukollegium entscheidet im Rahmen der Hochhausrichtlinien über den Standort und die Höhe. Wichtiges Kriterium dabei ist die Erfüllung eines ortbaulichen Gewinns gemäss § 284 Planungs- und Baugesetz.</i>
29	Über 50% der Fläche sollen nach der Testplanung neu 40m oder höher ausfallen, wäre da nicht eine generelle Aufzoning besser?
	<i>Bei der Abgrenzung der Hochhausgebiete – insbesondere dem 40 Meter-Hochhausgebiet – steht nicht die Frage der Verdichtung im Zentrum. Hochhäuser sind nur in Einzelfällen eine Möglichkeit zur baulichen Verdichtung. Für die Abgrenzung des Hochhausgebiets bis 40 Meter sind andere Kriterien relevant – beispielsweise kann das Hochhaus in den stärker durchgrünnten Quartieren zur Sicherung der Durchlüftung, Offenheit und Durchlässigkeit im Einzelfall die städtebaulich beste Lösung sein.  Der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen definiert Gebiete mit einer möglichen Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Eine Umsetzung dieser Richtplanvorgabe erfolgt nicht über die neuen Hochhausrichtlinien.  Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Typologie des Hochhauses eine von mehreren möglichen Typologien ist. Es gibt weder ein Anrecht auf, noch eine Pflicht für Hochhäuser. So werden auch im 40 Meter-Gebiet nicht flächendeckend Hochhäuser entstehen.</i>
30	Wäre es besser die jetzige BZO anzupassen und generell aufzuzonen?
	<i>Siehe Antwort Frage Nr. 29.</i>
31	Verdichtung: In der Testplanung war eine Ausnützungserhöhung um 20% bzw. freie AZ vorgesehen. Wurde das Mittel der Verdichtung gestrichen?
	<i>Der Vorschlag eines generellen Ausnützungsbonus für Hochhäuser wurde geprüft. Die Zweckmässigkeit und Umsetzbarkeit einer solchen nur auf das Hochhaus bezogenen Regelung ist nach Einschätzung des Hochbaudepartements nicht gegeben. Ein pauschaler Ausnützungsbonus für die Typologie des Hochhauses wurde daher nicht in den Entwurf der neuen Richtlinien aufgenommen.</i>

## Aktualisierung der Hochhausrichtlinien

Werkstattbericht im Livestream vom 14.06.2022, Fragenbeantwortung

	<i>Mittels Gestaltungsplan besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Ausnützung gegenüber der geltenden Grundordnung zu erhöhen, sofern die Vereinbarkeit mit dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen sowie die politische Zustimmung gegeben ist.</i>
32	Verdichtung: Wie schafft es Zürich, dass die Hochhäuser ein Mittel zur Verdichtung werden? In der Testplanung war eine Ausnützungserhöhung um 20% bzw. freie AZ vorgesehen. Wurde dies gestrichen?
	<i>Situativ kann das Hochhaus einen Beitrag zur Innenentwicklung leisten – nämlich dort, wo die zulässige Dichte nur mit der Typologie des Hochhauses zu erreichen ist. Und ganz generell kann in Abstimmung auf den kommunalen Richtplan die Dichte der Bau- und Zonenordnung mittels Sondernutzungsplanung überschritten werden – dies unabhängig von der Gebäudetypologie. (z.B. Sonderbauvorschriften Neu Oerlikon) Ergänzend siehe Antwort Frage Nr. 34</i>
<b>Fragen zum Prozess</b>	
33	Was erhofft man sich vom gesplitteten Bewilligungsverfahren – bis 60m und ab 60m
	<i>Die neuen Hochhausrichtlinien basieren auf dem Grundsatz «je höher das Gebäude, je mehr muss es leisten». Je höher ein Gebäude, desto grösser ist sein Einfluss auf das Umfeld und desto grösser seine Wirksamkeit. Die Qualitätsanforderungen und die zu erbringenden Mehrwerte steigen daher mit der Höhe eines Gebäudes. Um diese höhenabhängigen Qualitäts- und Leistungsanforderungen verbindlich umzusetzen, müssen auch die Planungsprozesse und -instrumente entsprechend differenziert werden.</i>
34	Erschwert noch mehr Mitsprache die Machbarkeit? siehe z.B. die elendigen, nicht endend-wollenden Einsprachen beim Stadion.
	<i>Eine zusätzliche Mitsprache soll es nur bei Hochhäusern ab 60 Meter geben. Hochhäuser ab 60 Meter haben eine Wirksamkeit über die unmittelbare Umgebung hinaus auf das Quartier oder die Gesamtstadt. Durch eine frühzeitige, transparente und kontinuierliche Information und Mitsprache können die Akzeptanz eines Projekts erhöht werden, die Einbindung ins Quartier sichergestellt werden und die Bedürfnisse aus dem Quartier – beispielsweise betreffend die Nutzung des Erdgeschosses und der Umgebungsgestaltung – können in die Projektentwicklung aufgenommen werden. Der Grundsatzentscheid für oder gegen ein Hochhaus ist nicht Gegenstand der Mitsprache.</i>
35	Wird die Richtlinie im Parlament beschlossen oder die konkrete Umsetzung in der BZO?
	<i>Der Gemeinderat wird über die BZO-Teilrevision (Anpassung Ergänzungsplan Hochhausgebiete, Anpassung Bauordnung Art. 9) zu beschliessen haben. Analog zur Vorgehensweise im Jahr 2001 erhält der Gemeinderat mit der Vorlage die Gelegenheit, den Stadtrat einzuladen, dafür zu sorgen, dass die aktualisierten Hochhausrichtlinien im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten (PBG und BZO) als Grundlage für die qualitative Beurteilung von Hochhausprojekten im Baubewilligungsverfahren angewandt werden.</i>
<b>Weitere</b>	
36	Warum setzt das AfS heute, ein für die Zukunft der Stadt so wichtiges Thema, eine derart kurze Zeit fest und verhindert damit eine breite öffentliche Diskussion?
	<i>Mit dem bereits 2019 gestarteten Dialogprozess findet eine breite Debatte in Politik, Fachwelt und Öffentlichkeit statt. Mit der öffentlichen Auflage wird eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung stattfinden. Im Rahmen der öffentlichen Auflage erhalten alle Zürcher*innen die Möglichkeit, Einwendungen zu Revision der Bauordnungen einzureichen.</i>
37	Warum werden Hochhäuser gefördert, sogar an landschaftlich empfindlichen Stellen wie am Irchel, Höggerberg und im Landschaftsraum der Limmat - im Widerspruch zu den bestehenden Hochhausrichtlinien?
	<i>Bei den Hochschulgebieten Irchel und Höggerberg handelt es sich um kantonale Gebietsplanungen, die mit kantonalen Gestaltungsplänen umgesetzt werden, welche die Bau- und Zonenordnung einschliesslich des Ergänzungsplans der Hochhausgebiete der Stadt Zürich übersteuern. In den kantonalen Planungen der Hochschulanlagen sind Hochhäuser vorgesehen. Diese bereits bestehenden Planungsabsichten werden in den neuen Hochhausrichtlinien entsprechend abgebildet. Das Hochhausgebiet entlang der Limmat wurde im Vergleich zu den bestehenden Richtlinien sowohl flächenmässig als auch in der Höhenstufe reduziert.</i>

## Aktualisierung der Hochhausrichtlinien

Werkstattbericht im Livestream vom 14.06.2022, Fragenbeantwortung

38	Welchen wissenschaftlichen Kriterien liegt die Behauptung zu Grunde, zum Bauen einer guten Stadt brauche es auch Hochhäuser? Gibt es Städtebauer von Rang, die das behaupten?
	<i>Die Frage impliziert die Behauptung, eine Stadt sei nur dann gut, wenn sie keine Hochhäuser hat. Das Amt für Städtebau teilt diese These nicht, sondern vertritt die Haltung, dass eine gute Stadt auch eine vielfältige Stadt ist mit einem Angebot für unterschiedliche Bedürfnisse. Der Hochhausbau hat in Zürich eine bereits 70-jährige Geschichte – Hochhäuser sind Teil der stadträumlichen Identität von Zürich. Das Hochhaus ist eine Ausnahmetypologie, die aber je nach Lage, Kontext und Entwicklungsziel, die beste städtebauliche Lösung sein kann, um die unterschiedlichen funktionalen und qualitativen Anforderungen an einem Ort in Einklang zu bringen. Die politisch legitimierte Fachkompetenz für Fragen der Stadtentwicklung und des Städtebaus liegt beim Amt für Städtebau. Dieses erarbeitet gemeinsam mit weiteren Fachexpert*innen verschiedener Disziplinen die neuen Hochhausrichtlinien.</i>
39	Die Qualitäten der dichten horizontalen Stadt wurden vergessen (Barcelona, Paris, Berlin, ...). Warum wurde dem Hochhausthema - durch dieses Vorgehen - ein so grosses Gewicht eingeräumt?
	<i>Die Hochhausrichtlinien sind eines von vielen Planungsinstrumenten. Daneben gibt es zahlreiche weitere Instrumente, mit denen eine Vielzahl von Stadtentwicklungsthemen gesamtstädtisch oder gebietsspezifisch gesteuert werden. Die aktuellen Herausforderungen der Stadtentwicklung werden beispielsweise mit dem gesamtstädtischen und themenübergreifenden kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen adressiert und koordiniert. Mit der Aktualisierung der Hochhausrichtlinien wird dem Hochhausthema kein grösseres Gewicht gegenüber anderen Themen eingeräumt. Die Überprüfung und Aktualisierung von bestehenden Planungsinstrumenten und Planungsrichtlinien in einem Zeithorizont von ca. 15 bis 20 Jahren ist ein normaler und notwendiger Prozess. Die Hochhausrichtlinien werden geschärft, wo nötig angepasst und auf aktuelle Themen und Instrumente abgestimmt. Die Blockrandstrukturen der Quartiererhaltungszone in den Kreisen 3, 4, 5 werden neu als Hochhausgebiete ausgeschlossen. Die Stadtstruktur ist hier dicht, homogen und ca. vier- bis sechsgeschossig.</i>
40	Die Resultate zeigen, dass Architektenteams möglichst viele Hochhäuser bauen wollen. Man spricht nur noch über Hochhäuser. Qualität der dichten horizontalen Stadt wurden vergessen. Warum wurde dem Hochhaus durch dieses Vorgehen ein so grosses Gewicht gegeben?
	<i>Siehe Antwort Frage Nr. 39.</i>
41	Das Hochhaus ist nicht mehr modern. Energie, Ökologie, Soziales und Ökonomie sprechen dagegen. Warum pusht das Hochbaudepartement überhaupt noch Hochhäuser?
	<i>Siehe Antwort Frage Nr. 39.</i>
42	Wieso sind alle Fragen so negativ? Ich mag Hochhäuser.
	–
43	Das Amt für Städtebau hat eingesehen, dass in der Testplanung Soziologie und Ökologie nachgeholt werden müssen. Das Amt will das intern "erledigen". Wir fordern aber international anerkannte Experten!
	<i>Siehe Antwort Frage Nr. 19.</i>
44	Paris weist die 4-fache Einwohnerdichte von Zürich auf. Warum dilettiert Zürich überhaupt in Hochhäusern?
	<i>Siehe Antwort Frage Nr. 38.</i>
45	Im Projekt Letzi D wurden zum Hochhaus zusätzlich der gleiche Wohnanteil liegend erstellt und somit der ganze Vorteil zur Begrünung wieder vernichtet? Wäre eine normale Blockrandbebauung nicht besser?
	<i>Das Wettbewerbsverfahren hat ergeben, dass das nun zur Realisierung stehende Projekt unter Berücksichtigung aller Anforderungen und Rahmenbedingungen zur besten städtebaulichen Lösung an diesem Ort führt.</i>
46	Gibt es einen anderen Zugang zum Hochhaus, ausser stadträumlichen Betrachtungen, z.B. sozialräumlich, Netto Null, wie das einzelne Beteiligte der Testplanung vorgeschlagen haben

## Aktualisierung der Hochhausrichtlinien

Werkstattbericht im Livestream vom 14.06.2022, Fragenbeantwortung

	<i>Das Amt für Städtebau hat in seinen Ausführungen zum Entwurf der neuen Richtlinien dargelegt, dass die oben genannten Aspekte in den neuen Hochhausrichtlinien berücksichtigt werden und aufgezeigt, wo und mit welcher Verbindlichkeit sie verankert werden können.</i>
47	Warum darf man nur so kurze Fragen stellen, das ist absurd!
	–
48	Gibt es bei exekutiven Gestaltungsplänen auch die gleichen Mitspracherechte wie bei Legislativen Gestaltungsplänen?
	<i>Exekutive Gestaltungspläne werden nur vom Stadtrat beschlossen. Legislative Gestaltungspläne werden vom Stadt- und Gemeinderat beschlossen. Im Rahmen der öffentlichen Auflage können sowohl beim legislativen als auch beim exekutiven Gestaltungsplan Einwendungen von der Bevölkerung eingegeben werden.</i>
49	Welche Auswirkungen hatten die Änderungen des Stundenschattens auf den laufenden Prozess?
	<i>Die Änderung der kantonalen Schattenregelung hat keinen Einfluss auf die Aktualisierung der Hochhausrichtlinien. Die Schattenregelung ist in der kantonalen allgemeinen Bauverordnung verankert. Die Einhaltung der Schattenregelung ist im Rahmen der Baubewilligung nachzuweisen. Sie gilt für alle Hochhäuser – unabhängig von der Höhe und dem Standort eines Hochhauses. Die Änderung der Schattenregelung vom Zwei-Stunden-Schatten auf den Drei-Stunden-Schatten eröffnet einen grösseren Anordnungsspielraum eines Hochhauses auf der Parzelle.</i>
50	Wurden bei den Prinzipien auch solche für die künftigen Bewohner:innen in Erwägung gezogen ?
	<i>Die zukünftig zu erfüllenden Leistungen umfassen auch sozialräumliche Aspekte, die Mehrwerte für die Bewohnenden bieten – beispielsweise gemeinschaftliche Räume oder Aussenräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität.</i>
51	Waren Mitglieder des Begleitgremium des neuen Hochhausreglement auch schon im Baukollegium?
	<i>Ja, jedoch nicht im Baukollegium, welches für die Periode 2018-2022 vom Stadtrat gewählt wurde.</i>
52	Warum will das Amt nach dem seit 2001 entstandenen chaotischen "Stoppelfeld" jetzt auch noch eine Dubai-Zone mit 250 Metern einführen und dazu noch die Hochhauszone auf das ganze Stadtgebiet ausdehnen?
	<i>Es wird auf die Präsentation und Erläuterungen des Amtes für Städtebau zum Entwurf der neuen Hochhausrichtlinien verwiesen. (Aufzeichnung Livestream)</i>
53	Wurden wissenschaftliche Untersuchungen miteinbezogen, die belegen "wie sich der Mensch im Hochhaus fühlt"?
	<i>Sozialräumliche Aspekte des Wohnens im Hochhaus wurden in der Erarbeitung der neuen Hochhausrichtlinien miteinbezogen.</i>
54	Wieso sind für die Überarbeitung der Hochhausrichtlinien nur Apologeten des Hochhausbaus angefragt worden?
	<i>Die Entscheide über die Stossrichtung und Inhalte der neuen Hochhausrichtlinien werden vom Amt für Städtebau gemeinsam mit anderen involvierten Dienstabteilungen getroffen. Über die Vorlage der neuen Richtlinien und die Anpassung der Bau- und Zonenordnung entscheidet der Stadt- und Gemeinderat.</i>
55	Paris, Wien und Barcelona haben reine Cluster, weshalb hat es in Zürich ein Stoppelfeld über die ganze Stadt verteilt?
	<i>Die Ansicht, dass Hochhäuser stoppelfeldartig über die ganze Stadt verteilt sind, wird nicht geteilt. Die neuen Hochhausrichtlinien führen zu einer Schärfung und Differenzierung der Stadtsilhouette. Die Gebiete, in denen dichte Hochhauscluster entstehen können, sind räumlich klar begrenzt. Sie korrelieren mit den grossen Entwicklungsgebieten, den Gebieten mit hohen bis sehr hohen Dichten und sind sehr gut erschlossen. Die historischen und homogenen Stadtquartiere der Kern- und Quartiererhaltungszone sind als Hochhausgebiete ausgeschlossen – wie dies beispielsweise auch in Paris und in Barcelona der Fall ist.</i>
56	Entsprechen die angedachten gemeinschaftlichen Räume dem Bedürfnis von Hochhaus-BewohnerInnen oder ist dies eine planerische Idealvorstellung?



## Aktualisierung der Hochhausrichtlinien

Werkstattbericht im Livestream vom 14.06.2022, Fragenbeantwortung

	<i>Unabhängig von der Gebäudetypologie fördern Angebote an Gemeinschaftsflächen soziale Interaktionen und Begegnungen der Bewohnenden einer Siedlung oder eines Gebäudes und tragen zur Nachbarschaftsbildung bei.</i>
57	In der Nähe von Hochhäusern ist die Bodenfläche schattig und es wächst wenig Grün, wie wird darauf eingegangen?
	<i>Die pauschale Behauptung, in der Nähe von Hochhäusern wächst wenig grün wird nicht geteilt. Auch Gebäude unter 25 Meter werfen einen Schatten auf die Umgebung. Neben der Höhe ist das Gesamtvolumen eines Gebäudes relevant für die Beschattung. Der zulässige Schattenwurf von Hochhäusern wird in § 284 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie in § 30 der Allgemeinen Bauverordnung geregelt.</i>
58	Weshalb wurde am Bahnhof Oerlikon in der neuen Sonderbauvorschrift Neu Oerlikon die Hochhäuser nicht auf 70-80 m bewilligt?
	<i>Es wird auf die im Januar 2022 vom Gemeinderat beschlossene Teilrevision der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon verwiesen: <a href="https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/planung/entwicklungsgebiete/neu-oerlikon/masterplan-und-teilrevision-sbv.html">https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/planung/entwicklungsgebiete/neu-oerlikon/masterplan-und-teilrevision-sbv.html</a></i>
59	Jan Gehl, der berühmte Städtebauer ist der Meinung, dass ein Hochhaus nicht zum Homo sapiens gehört!?
	<i>Die Meinung von Jan Gehl wird respektiert, aber nicht geteilt.</i>
60	Hat man Sanierungskosten nach 20-30 Jahren von Hochhäusern und Regelbauten einmal verglichen?
	<i>Ein solcher Vergleich hat keine Relevanz für die neuen Hochhausrichtlinien. Die Hochhausrichtlinien schaffen den räumlichen und rechtlichen Rahmen für Erstellung von Hochhäusern. Der Entscheidung, ob basierend auf den Hochhausrichtlinien eine Hochhausanfrage gestellt wird, liegt bei der Grundeigentümerschaft. Ebenso die Frage, in welchen Zyklen ein Gebäude saniert wird.</i>
61	Weshalb wurde die Bevölkerung bei so einem wichtigen Thema nicht früher einbezogen?
	<i>Mit der öffentlichen Übertragung des Werkstattberichts zum Entwurf der neuen Richtlinien sowie den Einwendungsmöglichkeiten im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Anpassung der BZO wird die Bevölkerung angemessen einbezogen. Vgl. auch Antwort Frage Nr. 36.</i>
62	Im Hardtumpark wurde ein beträchtlicher Teil der Wohnungen von einer DE-Pensionskasse gekauft zum leerlassen! Besterschlossenes Anlagevehikel - Warum soll das mit zusätzlichen HH unterstützt werden?
	<i>Zu dieser nicht nachweisbaren Behauptung wird nicht Stellung genommen. Die Frage hat keinen Bezug zu den präsentierten Inhalten der neuen Hochhausrichtlinien.</i>
63	Könnte die ganze Verwaltung auch in Hochhäuser gehen und so die Amtshäuser für Wohnraum freigeben?
	<i>Diese Frage hat keinen Bezug zu den präsentierten Inhalten der neuen Hochhausrichtlinien.</i>
64	Es wird in Fragen suggeriert, dass das AfS Hochhäuser plant oder priorisiert. Es muss klargestellt werden, dass das AfS Rahmenbedingungen für das Bauen festlegt, damit Qualität einfordert werden, nichts anderes.
	–
65	Wie wird die Gefahr einer sozialen Abstiegs spirale bei Wohnhochhäusern eingeschätzt? Sind gerade bei Stockwerkeigentum die Probleme a la Pruitt Igoe aus den 70ern wirklich gebannt?
	<i>Die Gefahr einer spezifischen sozialen Abstiegs spirale bei Wohnhochhäusern wird nicht gesehen. Die sozialräumliche Stabilität einer Wohnsiedlung ist nicht von der Gebäudetypologie abhängig, sondern von einer guten funktionalen Einbettung in bestehende Quartier- und Stadtstrukturen, dem Angebot und der Erreichbarkeit von Quartierinfrastrukturen, der Qualität der öffentlichen Räume, der Vielfalt des Wohnungsangebots sowie dem Angebot an Gemeinschaftsflächen.</i>
66	Wie viele Mitglieder des Baukollegium haben schon in einem Hochhaus gewohnt oder gearbeitet?
	<i>Diese Frage hat keinen Bezug zu den präsentierten Inhalten der neuen Hochhausrichtlinien.</i>
67	Hat die Bausektion auch schon eine Bewilligung erteilt obschon das Baukollegium die Ablehnung beantragt hat?

## **Aktualisierung der Hochhausrichtlinien**

Werkstattbericht im Livestream vom 14.06.2022, Fragenbeantwortung

	<i>Ein solcher Fall ist nicht bekannt.</i>
68	Planen Mitglieder des Begleitgremium Hochhausreglement selber auch Hochhäuser?
	<i>Diese Frage hat keinen Bezug zu den präsentierten Inhalten der neuen Hochhausrichtlinien.</i>
69	Weshalb findet diese Mitwirkungsveranstaltung ausgerechnet gleichzeitig mit dem Frauenstreik statt.
	<i>Diese Frage hat keinen Bezug zu den präsentierten Inhalten der neuen Hochhausrichtlinien.</i>