



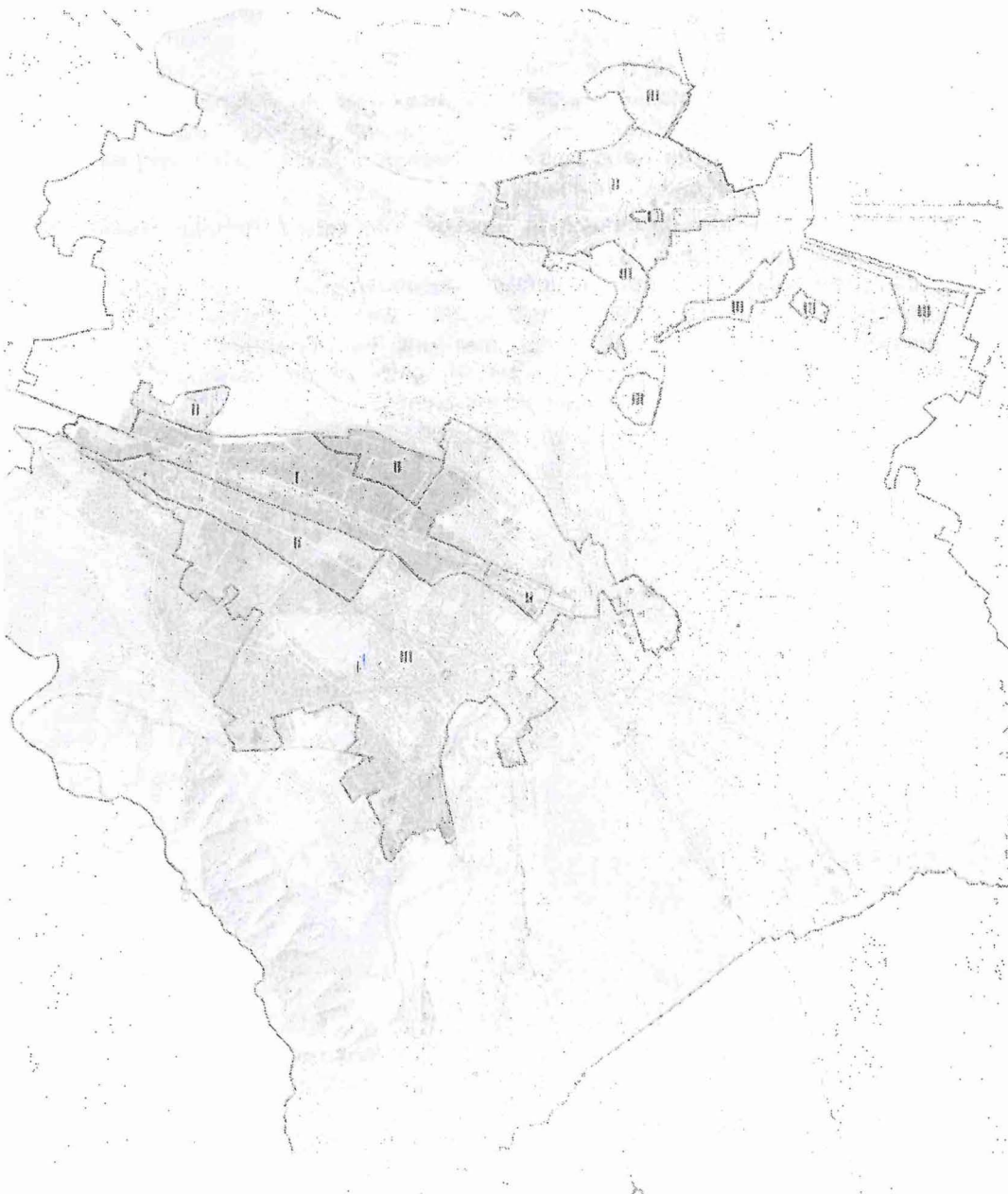
3. Juli 2024

### Dringliche Schriftliche Anfrage

von David Ondraschek (Die Mitte),  
und Reto Brüesch (SVP)  
und Brigitte Fürer (Grüne)  
sowie 34 Mitunterzeichnenden

Das Stadtgebiet Zürich zeichnet sich durch den Seeanschluss mit Fluss aus und ist eingebettet in überschaubare Hügelketten. Bei gleichmässiger Bauhöhe sind diese Hügel natürliche Landmarken, welche Orientierung geben und einen Kontrapunkt zum urbanen Stadtgebiet darstellen. Heute wurden die neuen Hochhausrichtlinien vorgestellt. Das Hochbaudepartement schreibt: «Mit den neuen Richtlinien bleiben die Hochhausgebiete in der Flächenbilanz insgesamt gleich gross wie heute.»

Definition Ausnutzungsziffer: Verhältnis zwischen Parzellengrösse und Bruttogeschossfläche. Die Ausnutzungsziffer definiert die maximal zulässige Überbauung eines Grundstücks.



Übereinander gelagerte Hochhausgebiete bestehend und revidiert (farbig, 31. Mai 2024)

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Was genau ist unter der Bemerkung «die Hochhausgebiete bleiben in der Flächenbilanz zwischen bestehenden und geplanten gleich gross» zu verstehen? Wie verhält sich die (theoretische) Flächenbilanz, wenn anstelle der Hochhauszonen die Geschossfläche der bisherigen mit jener der neuen Hochhausrichtlinie bei maximaler Ausnützung verwendet wird?
2. Der Grossteil des Gebietes, welches nicht mehr als Hochhausgebiet geplant ist, befindet sich nord- und südwestlich des Hauptbahnhofs. Aufgrund der Tatsache, dass gemäss den dortigen Quartiererhaltungszonen grösstenteils gar keine Hochhäuser gebaut werden dürfen, scheint es irreführend, zu behaupten, dass die Flächenbilanz der Hochhausgebiete gleichbleibt. Müsste demnach nicht faktisch die Rede von Quadratkilometern von grossen neuen Hochhausgebieten sein? Weiter ist auf der interaktiven Hochhauskarte der Stadt Zürich ersichtlich, dass insbesondere Flächen, auf welchen gar keine Hochhäuser zu stehen kommen können, zu den aktuellen Hochhausgebieten zählen, jedoch nicht mehr zu den revidierten Hochhausgebieten. Das hat den Effekt, die Hochhausflächen nochmals zu vergrössern.
3. Wie gross ist die aufsummierte Gesamtfläche der Hochhausgebiete bestehend vs. revidiert? Bitte um folgende Angaben:
  - Total, sowie separat für die Hochhausgebiete I, II, III, IIa, IIIa, Eignungsgebiete >80m
  - Flächen, auf welchen Hochhäuser tatsächlich zu stehen kommen dürfen: Total minus Quartiererhaltungszonen, minus Gleise (bestehend tw. drin, revidiert nicht), minus Gewässer (bestehend tw. drin, revidiert nicht), minus Friedhöfe (bestehend tw. drin, revidiert nicht) minus Strassen (bestehend tw. drin, revidiert nicht), minus sämtliche weitere Flächen, auf welchen Hochhäusern nicht gebaut werden dürfen. Bitte allen Angaben separat ausweisen.
  - Auf Basis der oben ausgewiesenen Flächen, auf welchen Hochhäuser tatsächlich zu stehen kommen können: Bitte um separates Ausweisen der Flächen für die Hochhausgebiete I, II, III, IIa, IIIa (wieder bestehend vs. revidiert)
  - Bitte bei der Darstellung darauf achten, dass der Vergleich richtig gelesen wird (Achtung: Aus I, II, III wurde neu III, II, I).
4. Wie gedenkt der Stadtrat in der bekanntlich besonders im Sommer windarmen Stadt Zürich Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen, wenn beidseits des Gleisfelds künftig Hochhauswände zugelassen sind? Zusammen mit dem Gleisfeld ist die Entstehung einer wärmespeichernden Betonschlucht absehbar. Erachtet es der Stadtrat als zielführend, solche Betonschluchten im Zonenplan überhaupt vorzusehen?

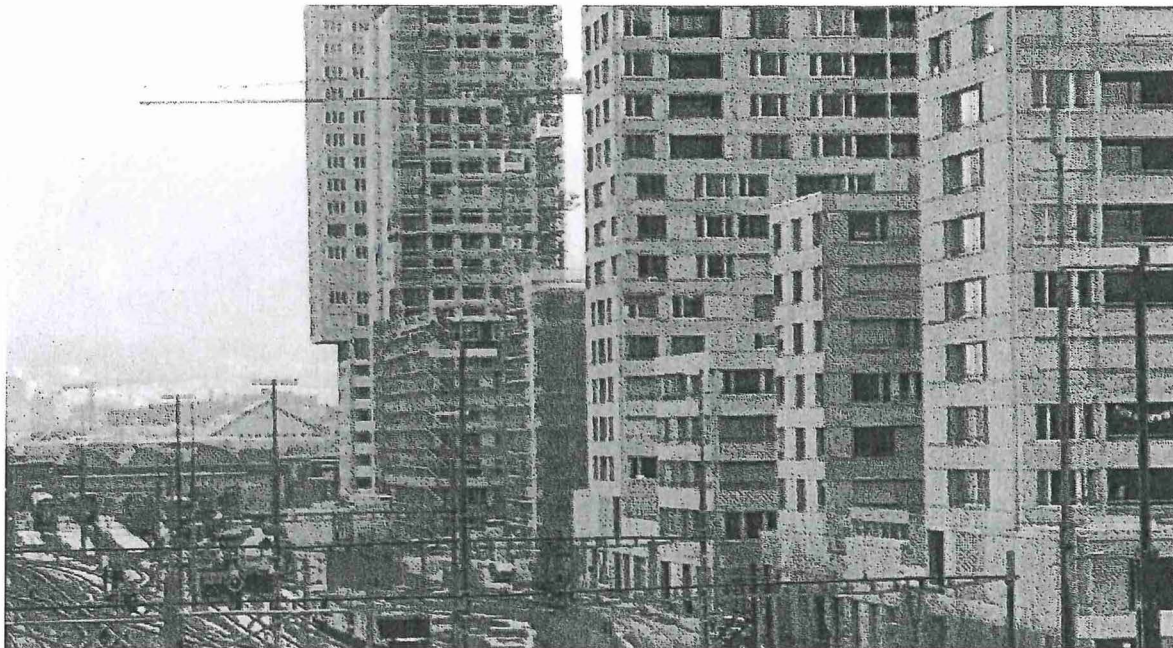


Bild: Das 200 bis 300m breite Gleisfeld und die Hochhauswand entlang der Hohlstrasse (80m-Zone). Auf der gegenüberliegenden Gleisseite ist eine 80m-Hochhauszone vorgesehen, die mit Gestaltungsplan sogar unlimitierte Höhen erlaubt.

5. Wieviel Wohnfläche pro Person wird in Abhängigkeit von der Anzahl der Geschosse im Durchschnitt konsumiert? Und: Wieviel Wohnfläche steht pro Geschoss im Durchschnitt zur Verfügung? Bitte um Angaben in folgenden Kategorien:
  - a. 2 Geschosse
  - b. 3 Geschosse
  - c. 4 Geschosse
  - d. 5 Geschosse
  - e. 6 Geschosse
  - f. 7 Geschosse
  - g. Welche Bauform dient der nachhaltigen Verdichtung gemäss obigen Angaben am besten?
  
6. Ein Prinzip für die Platzierung von Hochhäusern im Stadtkörper nennt sich «Cluster & Gruppen». In den aktualisierten Hochhausrichtlinien sind die Gebiete dieser Cluster & Gruppen auf S. 15 eingezeichnet. Wieso beschränken sich die Hochhausgebiete III, IIa und IIIa nicht auf diese Gebiete? Landmarks im Talboden lassen sich gut in diesen Gebieten platzieren.
  
7. PGB §284 <sup>3</sup>Die Ausnützung darf nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein; eine Ausnahme ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über [...] Gestaltungspläne.
  - a. Ist es zutreffend, dass mit einem Gestaltungsplan die Ausnützungsziffer zumindest theoretisch keine Obergrenze hat? Bzw. wo liegt diese Obergrenze?
  - b. Bitte um eine Auflistung der Ausnützungsziffer der 20 höchsten bewohnten Gebäude der Stadt Zürich. Bitte dabei um eine Gegenüberstellung der jeweiligen max. Ausnützung ohne die Vorbehalte gemäss PGB §284 <sup>3</sup> und der effektiven Ausnützung.
  - c. Wurden bei den letzten 20 Hochhausbewilligungen die Ausnutzungsquoten gemäss BZO eingehalten, falls nicht bitte auflisten, um wieviel Prozent und HNF diese von der BZO abgewichen wurden und weshalb dies bewilligt wurde bzw. wie der entstandene Mehrwert von den Grundstückbesitzenden abgegolten wurde.
  
8. Grosse Flächen der Verdichtungsgebiete gemäss SLÖBA werden als Hochhausgebiete bis 40 Meter überdeckt. Dabei sind viele dieser Gebiete in W2-bis W4 Zone. Die Quartiere in Zürich Nord haben in den letzten 20 Jahren schon ein Bevölkerungszuwachs von über 25% erfahren und werden nach Prognose in den nächsten 20 Jahren um weitere 20-30 % wachsen. Es stellt sich die Frage, ob durch die bereits erfolgte massive Verdichtung, mit zusätzlichen Hochhäusern die Wohnqualität massiv unter Druck kommt? In Seebach ist z.B. der Kirchturm der Markuskirche 39 Meter hoch und es wäre nun möglich, dass die Mehrheit der Bauzonen im Quartier, welche in der Hochhauszone II wären, höher gebaut werden können als die Kirchtürme.
  
9. Die vorgesehenen Verdichtungsgebiete werden gemäss Statistik von Bevölkerungsgruppen eher mit geringem Haushaltseinkommen bewohnt. Sieht der Stadtrat durch die Möglichkeit zur Erstellung von teuren Wohnungen in Hochhäusern nicht die Gefahr, dass diese Bevölkerungskreise durch Ersatzbauten aus den Quartieren verdrängt werden?
  
10. Gemäss PBG (§ 284) müssen Hochhäuser einen ortsbaulichen Mehrwert bringen und quartierverträglich sein. Welche Massnahmen gedenkt der Stadtrat zu ergreifen, damit Hochhäuser den geforderten Mehrwert erbringen bzw. die Quartierverträglichkeit entsteht. Welche Vorgaben zur publikumswirksamen Nutzungen insbesondere der Erdgeschosse plant der Stadtrat (insbesondere auch bezüglich Räumen ohne Konsumzwang)? Wie wird sichergestellt, dass das Angebot auf den Bedarf der Quartierbevölkerung ausgerichtet wird?
  
11. Hochhäuser über 60 m haben öffentlich zugängliche Bereiche auf dem Dach und/oder eine publikumsorientierte Nutzung in einem der obersten Geschosse: Wo vorhanden, ist die Nutzung aktuell zeitlich stark begrenzt. Gedenkt der Stadtrat hier eine Änderung herbeizuführen und wenn ja mit welchen Massnahmen?
  
12. Wie wird der Stadtrat das Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhaus» (Amt für Städtebau 17.11.2022) umsetzen?

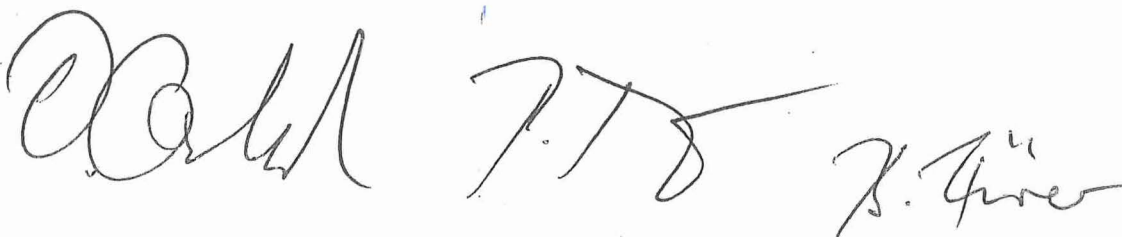
13. In Vorstellung der neuen Hochhausrichtlinie weist der Stadtrat darauf hin, dass «mehr Mitsprache von Politik und Bevölkerung» eine der drei wesentlichen Verbesserungen gegenüber dem heutigen Stand sei. In welcher Form gedenkt der Stadtrat dabei die Quartierbevölkerung einzubeziehen? Was versteht der Stadtrat unter Mitsprache? Wer sind die Quartiervertreter\*innen und wie werden die ausgewählt? Wie sehen die Mitsprache-Möglichkeiten bei den verschiedenen Höhenstufen (40/60/80 m) von Hochhäusern aus?
14. Die 3 Stundenschattenregelung wird als Hygieneanforderungen für die umliegenden Wohnräume definiert. Daher die Frage, wenn nun mehrere Hochhäuser zusammen in verschiedenen Parzellen ein Wohngebäude zusammen beschatten und dadurch die Gesamtdauer der 3 Stundenschattenregelung überschritten wird, dürfen dann diese Hochhäuser bewilligt werden?
15. Für die Bewilligung von Hochhäusern, brauche es eine Beurteilung durch das Baukollegium. Gibt es klare Vorgaben, Kriterien, bei der Beurteilung und welche Unterlagen und Grundlage werden dabei hervorgegeben? Oder sind es v.a. subjektive Eindrücke, welche bei der Beurteilung des architektonisch besetzten Baukollegiums herangezogen werden? Wir bitten um Einsicht in entsprechende Beurteilungsdokumente. Falls es keine Vorgaben gibt: Ist der Stadtrat gewillt, solche zu erlassen?
16. Der aktuell gültige Hochhausrichtplan ist in drei Höhengebiete unterteilt. Daher die Frage an den Stadtrat, weshalb dann diese Höhenbeschränkungen im Baukollegium und bei Baubewilligungen immer wieder grosszügig ausgelegt wurden? Braucht es überhaupt eine neue Hochhausrichtlinie, wenn diese nicht immer eingehalten werden oder sind die Richtlinien nicht behördenverbindlich?
17. Im aufgelegten Hochhausrichtplan stehen Qualitätsanforderungen an Hochhäuser: «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*. Bei jedem Hochhaus soll die Optimierung aller Anforderungen erreicht werden.»  
Wir bitten um eine Beschreibung aller oben kursiv geschriebenen Anforderungen in Bezug auf alle seit dem Jahr gebauten und geplanten Hochhäuser, welche höher als 78m sind. Das Gleiche wünschen wir für alle aktuell geplanten Hochhäuser. Wo vorhanden, bitten wir um konkrete Kennzahlen (z.B. graue Energie effektiv vs. oberer Grenzwert für graue Energie gemäss Eco-Standards).
18. Paris und Wien haben ein klares Hochhauskonzept. Die Hochhäuser werden in Cluster an bestimmten Orten klar eingegrenzt. Demgegenüber sieht Zürich wie ein Igel aus, überall sind Hochhäuser verteilt und die Stacheln ragen prägend aus der Stadtsilhouette heraus. Mit welchen Massnahmen wird die Clusterbildung innerhalb der flächigen Hochhauszonen sichergestellt?
19. Hochhäuser sind im Vergleich zu Blockrandbebauungen eine teure Bauform: in der Erstellung, im Betrieb, im Unterhalt und bei Sanierungen. Dies gilt auch in Bezug auf Graue Energie und CO2. Wäre es daher nicht sinnvoller eher auf Verdichtung in den normalen Bauzonen zu setzen und so die Grundlage für preiswerteren Wohnraum zu erschaffen?
20. Beim städtischen Projekt Letzibach D wird neben dem Hochhaus nochmals dieselbe Kubatur liegend verbaut, um im Schnitt wieder tiefere Baukosten zu erhalten, somit geht der ganze Vorteil von zusätzlichem Freiraum wieder verloren. Würde die Stadtverwaltung heute wieder so ein Projekt mit drei Bauträgerinnen erstellen?
21. Im Mai 2019 hat die Verwaltung mit der Aktualisierung der Hochhausrichtlinie begonnen, vier Jahre später ist diese noch nicht abgeschlossen. Im Jahr 2026 ist eine grosse BZO-Revision geplant. Alle Vorstösse, welche eine BZO-Änderung verlangen, werden auf diese Revision verschoben. Weshalb wird ausgerechnet das Hochhaus-Thema nicht im Rahmen dieser Revision behandelt? Wäre es da nicht sinnvoller, das Thema Hochhäuser gesamtheitlich departementsübergreifend abzuhandeln?
22. In den 5 Jahren seit 2019 und heute hat sich der Paradigmenwechsel bezüglich Energie/Klima/CO2 verstärkt. UNO und Berufsverbände haben sich eingeschaltet. Die Lage bezüglich des Hochhauses hat sich gewandelt. Eine neuere Studie zeigen auf, dass die Gebäudehöhe einen entscheidenden

Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat, während das für die Dichte nicht gilt. Entsprechend gilt, dass mit dem Prinzip low rise / high density gleich viele Bevölkerung untergebracht werden können, jedoch bei deutlich weniger Emissionen. Wie stellt sich der Stadtrat zu dieser Studie? Welche Schlüsse zieht er daraus?

23. Zum Baukollegium:

- Das Baukollegium setzt sich aus 8 stimmberechtigten Mitgliedern zusammen und bei Stimmgleichheit hat der oder die Vorsitzende den Stichentscheid. Seitens Stadt sind zwei SR (u.a. Vorsitz) vertreten und die Direktorin des Amts für Städtebau. Gemäss der Geschäftsordnung erfolgt die Vorbereitung der Geschäfte durch das Amt für Städtebau. Somit ist davon auszugehen, dass die gewünschte Stossrichtung der Stadt ausschliesslich dann nicht durchgesetzt wird, wenn sämtliche fünf verwaltungsexterne Mitglieder dagegen stimmen.
- Wie viele Beschlussfassungen gab es in den letzten fünf Jahren total?
- Wie oft haben dabei die bei der Beschlussfassung anwesenden Vertreter der Stadt in den letzten fünf Jahren gleich abgestimmt und wie oft unterschiedlich?
- Zu den Fällen mit gleichem Abstimmungsverhalten der drei Vertreter der Stadt in den letzten fünf Jahren: Wie oft zeigen 1, 2, 3, 4 bzw. 5 der verwaltungsexternen Mitglieder dabei ein anderes Abstimmungsverhalten?
- Gibt das Baukollegium zuhanden der Bausektion auch Empfehlungen ab, ob ein Hochhaus gebaut werden soll oder ob es von der Höhe her unter 25m hoch sein soll? Nach welchen messbaren Kriterien werden die Empfehlungen abgegeben? Wie oft hat das Baukollegium in den letzten fünf Jahren positive Empfehlungen zu einem geplanten Hochhaus zuhanden der Bausektion abgegeben und wie oft negative Empfehlungen (z.B. vom Hochhaus absehen und eine andere Lösung anstreben)?

24. Gibt es für die Kantonale Gebietsplanungen in den Hochschul- und Gesundheitsgebiete schon Erkenntnisse über mögliche Hochhaus Eignungen und wie läuft in diesen speziellen Gebieten der Partizipationsprozess ab?



The image shows three handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is a cursive name that appears to be 'W. Müller'. The middle signature is a stylized, somewhat abstract scribble. The signature on the right is a cursive name that appears to be 'J. F. G. G. G.'.



### Unterschriftenliste Mitunterzeichnende

Vorname, Name, Partei in Druckschrift:

Unterschrift:

1	Cristian Abeli, AL	
2	Sam Ky, AL	
3	Patrik Maillard, AL	
4	Tanja Maag, AL	
5	Dani Garcia Huézar, AL	
6	Moritz Bägli, AL	
7	Sophie Blaser, AL	S. Blaser
8	Michael Schmid, AL	
9	Jues Henz, Grüne	
10	Martin Busekros, Grüne	
11	Julia Hofstetter, Grüne	
12	Balz Bürgisser	
13	Anna-Beatrice Scholtz, Grüne	Anna-Beatrice Scholtz
14	Dominik Naeff, Grüne	
15	Sibylle Kauer, Grüne	
16	Jürg Rausser, Grüne	
17	Matthias Pösch, Grüne	
18	Luca Nygi, Grüne	
19	Felix Moser, Grüne	
20	Roland Hunsdler, Grüne	



**Unterschriftenliste Mitunterzeichnende**

Vorname, Name, Partei in Druckschrift:

Unterschrift:

21	Jean-Marc Jung SVP	J-M J
22	Ives Peier SVP	Ives Peier
23	Benoit im Oberdorf SVP	B im Oberdorf
24	Romagnolo Michele	
25	Stefan Urech SVP	
26	Derek Richter SVP	D. Richter
27	Anken Walter SVP	A. Walter
28	Johann Widmer SVP	J. Widmer
29	Samuel Bäriger SVP	S. Bäriger
30	Mathias Zappi SVP	
31	Stephan Henz SVP	
32	Benedict Gerber, DIE LINKE	
33	Stefan Reusser, EVP	S. Reusser
34	Roger Föllmi EVP	R. Föllmi
35		
36		
37		
38		
39		
40		