



## Beschluss des Stadtrats

vom 6. April 2022

GR Nr. 2022/19

### Nr. 295/2022

#### **Schriftliche Anfrage von Regula Fischer Svosve und Natalie Eberle betreffend Aktualisierung der Hochhausrichtlinien, Zeitplan für die Ausarbeitung der Testplanung und die Aktualisierung der Richtlinien, Vorgehen im Stadtrat und Planung des politischen Diskurses sowie Berücksichtigung der klimapolitischen, wirtschaftlichen und sozialen Aspekte**

Am 12. Januar 2022 reichten Gemeinderätin Regula Fischer Svosve und Gemeinderätin Natalie Eberle (beide AL) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2022/19, ein:

Gemäss der Webseite des Hochbaudepartements (link) führt das Amt für Städtebau als Grundlage für die Aktualisierung der Hochhausrichtlinien und eine darauf abgestimmte Anpassung der Bau- und Zonenordnung eine zweistufige Testplanung durch, um die Richtlinien und Gebiete für Hochhäuser zu überprüfen und zu aktualisieren. Im Zeitplan, der auf derselben Webseite verfügbar ist (letzter Zugriff am 1.1.2022), wird oben auf Seite 6 u.a. die Kommunikation der Testplanung und der politische Diskurs auf "ab August 2020" angekündigt. Obwohl die aktualisierten Richtlinien noch nicht vorliegen, zeichnet sich mit zahlreichen neu eingereichten Hochhausbauprojekten (z.B. Leutschenbach) bzw. Abbruch von Hochhäusern (z.B. Personalthäuser auf dem Areal des Stadtspitals Triemli) der Hochhausbau durch eine erhebliche Dynamik aus.

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

1. Liegt die auf der Webseite angekündigte Testplanung bereits vor?
2. Wenn nein: Wie lautet der aktuelle Zeitplan für die Ausarbeitung der Testplanung und die Aktualisierung der Zürcher Hochhausrichtlinien. Welches sind die Gründe für die Verzögerungen gegenüber dem ursprünglichen Zeitplan?
3. Wurden die Testplanung und die aktualisierten Hochhausrichtlinien bereits im Stadtrat vorgestellt und diskutiert? Ist eine Verabschiedung durch den Gesamtstadtrat vorgesehen?
4. Wenn nein: Aus welchen Gründen hat diese Diskussion noch nicht stattgefunden? Teilt der Stadtrat unsere Auffassung, eine Richtlinie, die derart weitreichende Auswirkungen auf das Stadtbild und die Stadtentwicklung hat, könne nicht von einer einzelnen Dienstabteilung resp. einem einzelnen Departement entschieden werden? Gemäss GRB 16.5.2001 hat explizit der Stadtrat dafür zu sorgen, dass die Hochhausrichtlinien im Bewilligungsverfahren als verbindliche Richtschnur beachtet werden.
5. Wie ist der "politische Diskurs" gemäss Ausschreibungsprogramm geplant? Wer moderiert diesen? Wer wird an diesem Diskurs beteiligt? Inwiefern wird der Gemeinderat in die Meinungsbildung einbezogen?
6. Wie wurden bei der Überarbeitung die Aspekte des Mehrbedarfs an grauer Energie angesichts der angestrebten ausgeglichenen CO2 Bilanz, die wirtschaftlichen Aspekte infolge der höheren Errichtungs- und Betriebskosten angesichts des Drittelsziels sowie soziale Aspekte berücksichtigt?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

#### **Frage 1**

##### **Liegt die auf der Webseite angekündigte Testplanung bereits vor?**

Die auf der Website des Hochbaudepartements (HBD) angekündigte Testplanung wurde gemäss publiziertem Zeitplan abgeschlossen. Die Ergebnisse wurden im Dezember 2020 in einem Schlussbericht zusammengefasst und dokumentiert. Ende März 2022 wurde der Schlussbericht zur Testplanung zusammen mit der Bekanntgabe des weiteren Prozesses auf der Website des HBD veröffentlicht.



2/4

### **Frage 2**

**Wenn nein: Wie lautet der aktuelle Zeitplan für die Ausarbeitung der Testplanung und die Aktualisierung der Zürcher Hochhausrichtlinien. Welches sind die Gründe für die Verzögerungen gegenüber dem ursprünglichen Zeitplan?**

Die Erarbeitung der neuen Hochhausrichtlinien und die Anpassung der BZO erfolgt federführend durch das Amt für Städtebau auf Grundlage der Resultate und Empfehlungen der Testplanung. Dieser Prozess wurde nach Abschluss der Testplanung begonnen und ist noch nicht abgeschlossen. Die neuen Richtlinien, der neue BZO-Ergänzungsplan sowie die Revision des Artikels 9 der Bauordnung sollen im Herbst 2022 vorliegen. Der bereits während der Testplanung eingeleitete Dialogprozess mit der Politik und der Fachwelt musste pandemiebedingt ausgesetzt werden und hat sich deshalb verzögert. Der Dialogprozess wird im Sommer 2022 fortgesetzt.

### **Frage 3**

**Wurden die Testplanung und die aktualisierten Hochhausrichtlinien bereits im Stadtrat vorgestellt und diskutiert? Ist eine Verabschiedung durch den Gesamtstadtrat vorgesehen?**

Das Ziel einer Testplanung ist die Untersuchung und Gegenüberstellung verschiedener Lösungs- und Strategieansätze. Die Resultate der Testplanung bilden eine Grundlage für die Aktualisierung von Hochhausrichtlinien und Nutzungsplanung; Testplanung und Schlussbericht stellen also noch nicht die eigentlichen Richtlinien dar. Daher werden die Ergebnisse der Testplanung nicht im Stadtrat diskutiert. Sobald der von der Verwaltung erarbeitete Entwurf der neuen Richtlinien und der BZO-Teilrevision vorliegt, wird dieser dem Stadtrat zur Diskussion und Beschlussfassung vorgelegt.

### **Frage 4**

**Wenn nein: Aus welchen Gründen hat diese Diskussion noch nicht stattgefunden? Teilt der Stadtrat unsere Auffassung, eine Richtlinie, die derart weitreichende Auswirkungen auf das Stadtbild und die Stadtentwicklung hat, könne nicht von einer einzelnen Dienst- abteilung resp. einem einzelnen Departement entschieden werden? Gemäss GRB 16.5.2001 hat explizit der Stadtrat dafür zu sorgen, dass die Hochhausrichtlinien im Bewilligungsverfahren als verbindliche Richtschnur beachtet werden.**

Die Diskussion der neuen Richtlinien im Stadtrat erfolgt, sobald der Entwurf der Verwaltung vorliegt. Der Stadtrat teilt die Auffassung der hohen Relevanz der Hochhausrichtlinien für die künftige Stadtentwicklung. Die Erarbeitung der neuen Richtlinien wird daher auch nicht von einer Dienst- abteilung resp. einem Departement allein vorgenommen. Neben dem federführenden Hochbaudepartement (Amt für Städtebau) ist das Tiefbau- und Entsorgungs- departement (Grün Stadt Zürich und Tiefbauamt), das Gesundheits- und Umweltschutz- departement (Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich) sowie das Präsidialdepartement (Stadtentwicklung Zürich) in den Erarbeitungsprozess involviert.



3/4

#### **Frage 5**

**Wie ist der «politische Diskurs» gemäss Ausschreibungsprogramm geplant? Wer moderiert diesen? Wer wird an diesem Diskurs beteiligt? Inwiefern wird der Gemeinderat in die Meinungsbildung einbezogen?**

Nach Abschluss der Stufe 1 der Testplanung wurde am 21. November 2019 eine erste Dialogveranstaltung durchgeführt. Hierzu wurden alle im Gemeinderat vertretenen politischen Fraktionen sowie alle relevanten Fachverbände eingeladen. Eine zweite Dialogveranstaltung mit gleichem Teilnehmerinnenkreis wird im Juni 2022 stattfinden. An dieser Veranstaltung wird die Verwaltung den Entwurf der aktualisierten Hochhausrichtlinien (mitsamt Regelung in der BZO) präsentieren. Eine weitere öffentliche Veranstaltung wird im Herbst 2022 zu Beginn der öffentlichen Auflage der BZO-Teilrevision stattfinden. Die Dialogveranstaltungen werden von der Verwaltung mit externer Unterstützung vorbereitet und moderiert.

Schliesslich wird der Gemeinderat über die BZO-Teilrevision (Anpassung Ergänzungsplan Hochhausgebiete, Anpassung Bauordnung Art. 9) zu beschliessen haben. Analog zur Vorgehensweise im Jahr 2001 (vgl. GRB vom 16. Mai 2001) erhält der Gemeinderat mit der Vorlage die Gelegenheit, den Stadtrat einzuladen, dafür zu sorgen, dass die im Jahr 2022 aktualisierten Hochhausrichtlinien im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten (PBG und BZO) als Grundlage für die qualitative Beurteilung von Hochhausprojekten im Baubewilligungsverfahren angewandt werden.

#### **Frage 6**

**Wie wurden bei der Überarbeitung die Aspekte des Mehrbedarfs an grauer Energie angesichts der angestrebten ausgeglichenen CO2 Bilanz, die wirtschaftlichen Aspekte infolge der höheren Errichtungs- und Betriebskosten angesichts des Drittelsziels sowie soziale Aspekte berücksichtigt?**

Die Erarbeitung der neuen Hochhausrichtlinien umfasst die Auseinandersetzung mit sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekten. Auch dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen.

Das Thema der sozialen Nachhaltigkeit wird mit externer Unterstützung einer Soziologin untersucht. Neben der Auswertung von Forschung und Literatur werden Kriterien definiert, die bei der Erstellung von Wohnhochhäusern berücksichtigt werden sollen, um beispielsweise Begegnungsräume in der Vertikalen zu ermöglichen und zu fördern. Aktuelle Beispiele im gemeinnützigen Segment zeigen hier vielversprechende Ansätze. Darüber hinaus kommt auch bei der Bewilligung von Hochhäusern der § 49b PBG zur Anwendung (Pflicht zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum), sofern durch eine Anpassung der Nutzungsplanung eine Ausnützung über die geltende BZO hinaus ermöglicht wird.

Betreffend Ökologie und Ökonomie ist nicht von der Hand zu weisen, dass das Erreichen von Zielvorgaben bei Hochhäusern im Vergleich zu Bauten unter der Hochhausgrenzen anspruchsvoller ist. Aber auch hier zeigen aktuelle Pionierprojekte und laufende Forschungsarbeiten, wie Hochhäuser ökologisch optimiert und ökonomisch effizienter geplant und realisiert werden können – beispielsweise durch das konsequente Ausschöpfen aller technischer Möglichkeiten (z. B. Energieproduktion am Gebäude), die Nutzung nachhaltiger Materialien, die Reduktion des Flächenverbrauchs, eine effiziente Grundrissgestaltung oder



4/4

die Reduktion der Parkplätze auf ein Minimum. Entscheidend für die Ökobilanz eines Hochhauses ist schliesslich eine Gesamtbetrachtung. Dabei spielt der Standort eines Hochhauses eine entscheidende Rolle. Ein Hochhaus oder eine Gruppe von Hochhäusern an zentraler Lage mit guter ÖV-Erschliessung, einer hohen Ausnützung und einem vielfältigen Nutzungsangebot können einen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung leisten. Die Neudefinition der Hochhausgebiete wird auch zukünftig die Entwicklung so steuern, dass hohe Hochhäuser ausschliesslich an zentralen Lagen mit hoher bis sehr hoher Dichte zulässig sind.

Andererseits gibt es aber auch Lagen, an denen mit der Typologie des Hochhauses mehr Freiraum generiert und die Durchlüftung und damit das Stadtklima verbessert werden kann. Auch dieser Aspekt wird berücksichtigt. Zudem werden die thermischen Auswirkungen eines Hochhauses auf den angrenzenden Freiraum untersucht.

Im Rahmen der Aktualisierung der Hochhausrichtlinien wird geprüft, ob und wie die sozialen, ökologischen und ökonomische Kriterien und Anforderungen an Hochhäuser in den Richtlinien, aber auch grundeigentümergebunden in der Bauordnung, verankert werden können. Dabei gilt es, die bestehenden Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen und die Verhältnismässigkeit von Vorschriften im Blick zu behalten.

Im Namen des Stadtrats  
Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cuche-Curti