

Hochhaus-Sorgfalt in allen Quartieren

*Einwendungen der Alternativen Liste (AL) Zürich zu den aktualisierten
Hochhausrichtlinien*

Zürich, 24.2.2023

Ausgangslage

Die Arbeitsgruppe 'Wohnen & Planung' der AL hat sich mit der Testplanung, dem Werkstattbericht und nun mit der öffentlichen Auflage der Pläne, den Sonderbauvorschriften und den Richtlinien zu den neuen Hochhausgebieten intensiv befasst.

Das Amt für Städtebau legt eine detaillierte und notwendige Überarbeitung der Hochhausrichtlinien von 2001 vor. Die Anforderungen werden geschärft und die Gebiete differenziert. Es wird erkannt, dass weite Teile der Stadtkreise 3, 4 und 5 von Hochhäusern verschont werden müssen. Neu wird eine 60m-Zone eingeführt. Auf Hanglagen, Hügelkuppen, Siedlungsränder, Kernzonen, Quartiererhaltungszonen, Aussichtslagen und Blickbeziehungen soll Rücksicht genommen werden, indem an diesen Lagen auf Hochhäuser verzichtet wird.



Schlussfolgerung der Arbeitsgruppe

Die neuen Hochhausrichtlinien sind differenziert angedacht. Aber in der Ausdehnung der Hochhausgebiete, v.a. in den Stadtrandquartieren inklusive Oerlikon, und der Möglichkeit, Hochhäuser von mehr als 80 m zu errichten, zu ausufernd. Zudem sind die Qualitätsanforderungen zu wenig verbindlich formuliert.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage äussert sich die Alternative Liste (AL) wie folgt:

Es braucht dringend neue, bessere und geschärfte Hochhausrichtlinien!

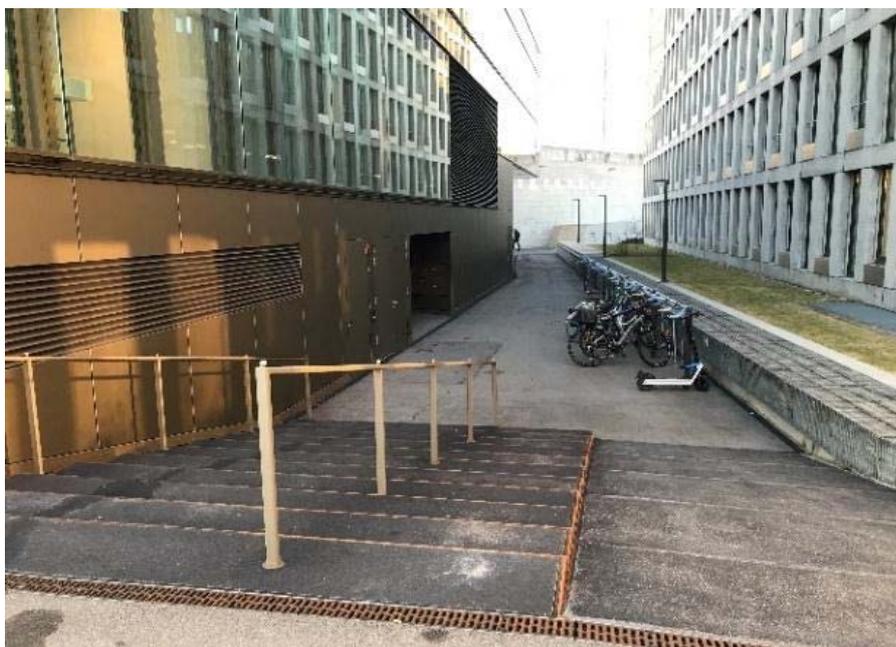
Beispiel: Freiraum und Erdgeschossnutzung Andreas Turm, 80m beim Bahnhof Oerlikon Ost. Beim Andreas Turm sind die Freiraumflächen im Verhältnis zu den 80m Höhe äusserst mickrig. Was ist da passiert? Wo ist der dank dem Hochhaus versprochene Freiraum? Wo ist die Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Nutzergruppen und die biodiversitätsfördernde Begrünung?



Publikumsorientierte kommerzielle Nutzung vom Erdgeschoss.



mickrige Freiflächen



Veloabstellplätze beim Seiteneingang, alles versiegelt

Allgemeine Einwendungen

1. Terminierung für die Einwendungen ist nicht demokratisch

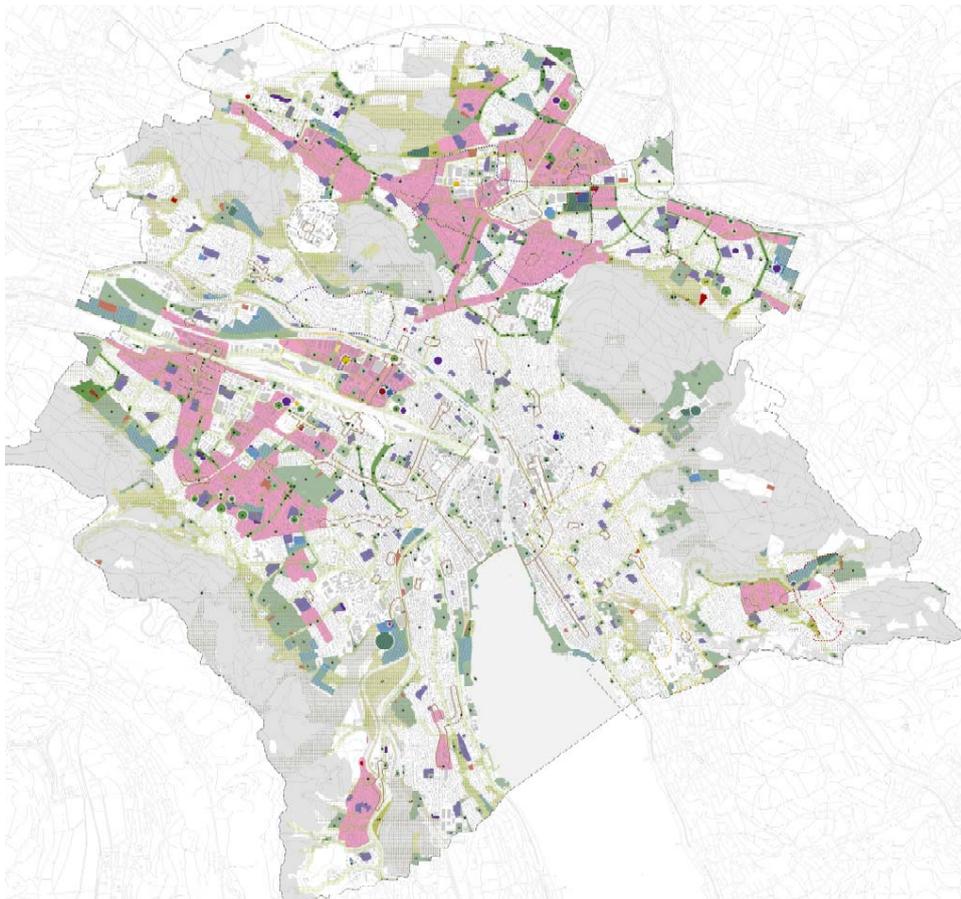
Die aktualisierten Hochhausrichtlinien wurden überraschend, ohne Vorankündigung des Termins, am 15. Dezember 2022 öffentlich aufgelegt. Innerhalb einer Frist von 60 Tagen bis zum 26. Februar 2023 kann sich die Bevölkerung mittels schriftlicher Einwendungen zur Vorlage äussern. Die Zeitspanne ist nicht gerade vertrauensfördernd angesetzt: Zuerst Weihnachtsferien, dann Regierungsrats- und Kantonsratswahlkampf, dann Sportferien. Wenn wenigstens das Datum der Veröffentlichung vorgängig kommuniziert worden wäre, dann wäre es möglich gewesen, Sitzungen und Veranstaltungen für den Januar zu planen und mit genügend Vorlauf darauf aufmerksam zu machen.

Wurde die Mitwirkung absichtlich unterbunden?

Antrag: Die Frist ist bis zum 15. Mai 2023 zu verlängern.

2. Unklare Übereinstimmung der Hochhausgebiete mit dem kommunalen Richtplan und der BZO 2016

Im kommunalen Richtplan von 2022 sind Gebiete mit einer baulichen Verdichtung über die BZO 2016 hinaus vorgesehen (pink eingefärbte Flächen in der nachfolgenden Abbildung). Diese Verdichtung soll vorwiegend an den Stadträndern geschehen, wo es viele beliebte Wohngebiete gibt. Ob diese massive und einseitige Erhöhung der Ausnützung in einer neuen BZO umgesetzt wird, ist noch völlig offen.



Rosa: Gebiete mit einer baulichen Verdichtung über die BZO 2016 hinaus

Einerseits verändern die Arealüberbauungen (notabene ohne jegliche Mehrwertabschöpfung) mit ihrer stark erhöhten Ausnutzung die Stadt enorm, andererseits ist die oftmals zitierte mögliche Verdichtung auf Basis der heutigen BZO 2016 in vollem Gang. Wöchentlich kommen neue Baugespanne hinzu:



Höhenring 19 in Seebach



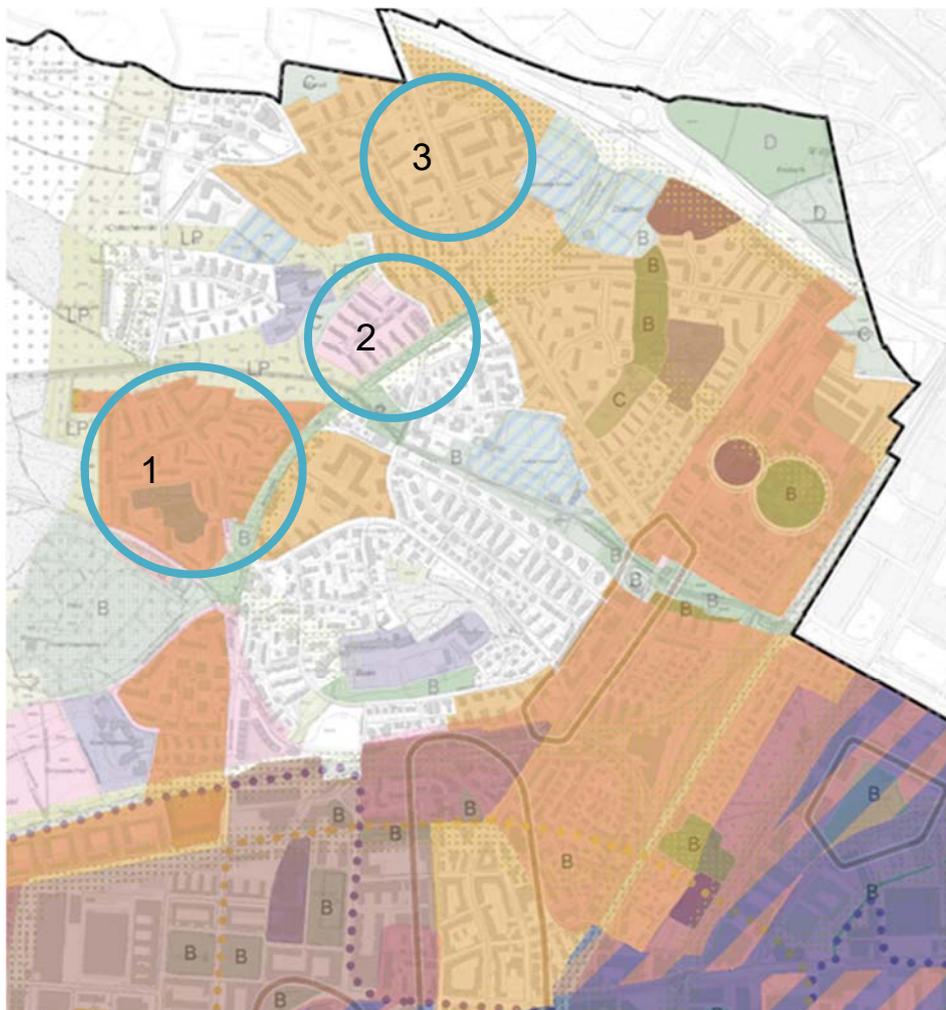
Seebacherstrasse 26-30



Bühlwiesenstrasse in Seebach

Es ist äusserst fraglich, ob eine weitere Verdichtung der Stadtrandquartiere wie im Richtplan 2022 vorgesehen, von der Bevölkerung jemals befürwortet wird. Wird sie überhaupt noch notwendig sein?

Es ist aus den aufgelegten Unterlagen unklar, ob und wie die neu festgelegten Hochhausgebiete mit den möglichen Gebieten mit einer baulichen Verdichtung über die BZO 2016 hinaus folgen bzw. wo und wie die Zonierung der BZO 2016 massgeblich war. So ist z.B. in der nachfolgenden Abbildung das Gebiet 1 gemäss BZO 2016 eine W3 Zone, im KRP ein Gebiet mit erhöhter baulicher Verdichtung und gemäss revidierten Richtlinien 40m-Hochhausgebiet. Gebiet 2 in der Abbildung ist ebenfalls W3 und mögliches Verdichtungsgebiet, soll aber ohne Hochhäuser bleiben. Gebiet 3 in der Abbildung ist gemäss BZO 2016 W4 Zone, kein Verdichtungsgebiet, aber trotzdem 40m-Hochhausgebiet.



Ausschnitt Seebach aus der Überlagerung der Hochhausgebiete mit dem kommunalen Richtplan. Ausschnitt aus der Legende:  : Überlagerung 40m Hochhausgebiet und Gebiete mit einer baulichen Verdichtung über die BZO 2016 hinaus;  : Gebiete mit einer baulichen Verdichtung über die BZO 2016 hinaus;  : 40m Hochhausgebiet

Antrag: Das Hochhausleitbild 2023 muss auf Basis der BZO 2016 erstellt werden.

Alternativantrag: Es wird ein Hochhaus-Moratorium ausgesprochen, bis der kommunale Richtplan 2022 in einer BZO-Revision gesetzlich verankert ist.

Einwendungen zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete (Art. 9 der BZO)

1. Gestaltungsplanpflicht für alle Hochhäuser

Ein Hochhaus ist ein Privileg, welches gegenüber dem Gemeinwesen verpflichtet. In jedem der drei Gebiete, 40m, 60m, 80m sind Hochhäuser bis zu 3 mal so hoch wie die Umgebung, treten also markant in Erscheinung (siehe nachfolgende Abbildungen).



Radiostudio ca. 25m



Zehntenhausplatz ca. 33m



BG Schönau, Seebach ca. 47m

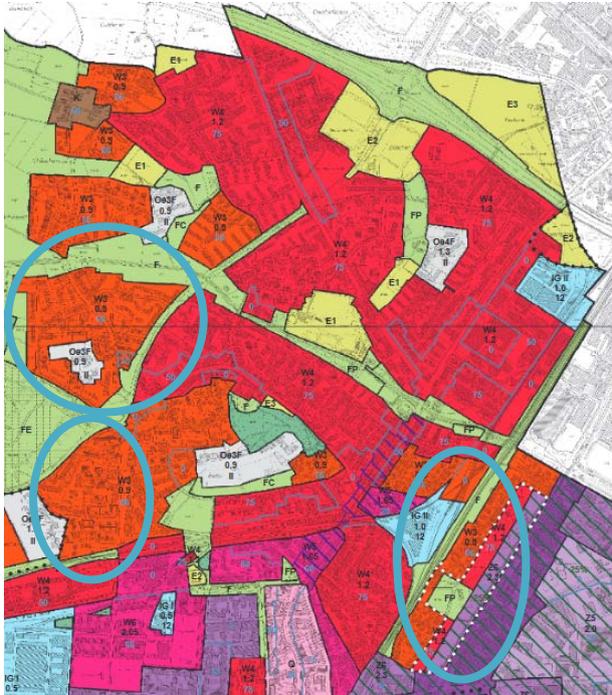
Über die in der BZO festgelegte Höhe hinaus, d.h. höher als die Regelbauweise hinaus zu bauen, ist ein Sonderrecht, das nur äusserst zurückhaltend bewilligt werden darf.

Um sicherzustellen, dass sie gemäss den Prinzipien für die Platzierung von Hochhäusern am richtigen Ort im Stadtkörper geplant werden, und die Qualitätsanforderungen erfüllen, braucht es einen Gestaltungsplan für **alle** Hochhäuser. Mit einem Gestaltungsplan wird ein Hochhaus zu einer Chance für den Ort.

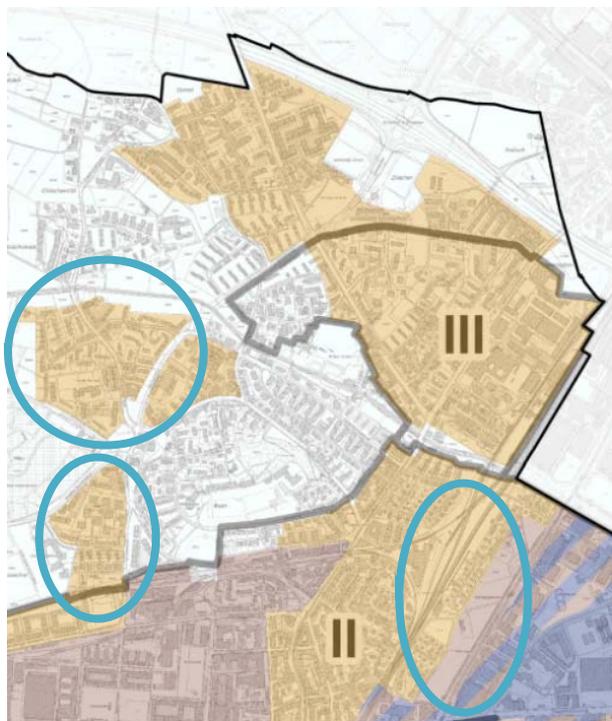
Antrag: Ein Hochhaus ist per se ein Sonderrecht. Deshalb beantragen wir die Gestaltungsplanpflicht für alle Hochhäuser.

4. Heutige W3-Zonen in den Stadtrandquartieren müssen zu den Ausschlussgebieten gehören

Der Einwand wird am Beispiel der W3-Zonen in Seebach illustriert. Die meisten dieser Zonen grenzen an den wertvollen Grünraum und an den für seine eindrucksvolle Gartenbaukunst bekannten Friedhof Schwandenholz.



W3 Zonen



Ausschnitt Seebach aus der Überlagerung der alten und neuen Hochhausgebiete

Antrag: Auf Hochhausgebiete in W3-Zonen ist zu verzichten. Generell sind die 40m-Hochhausgebiete in allen Stadtrand Quartieren inklusive Oerlikon zu reduzieren und nicht zu erweitern.

5. Aussicht & Blickbeziehungen (siehe Richtlinien p 14)

Es ist stossend, dass die Blickbeziehungen zwischen den Hanglagen von Albisrieden und Altstetten und Wipkingen und Höngg als unbedeutend eingestuft sind:

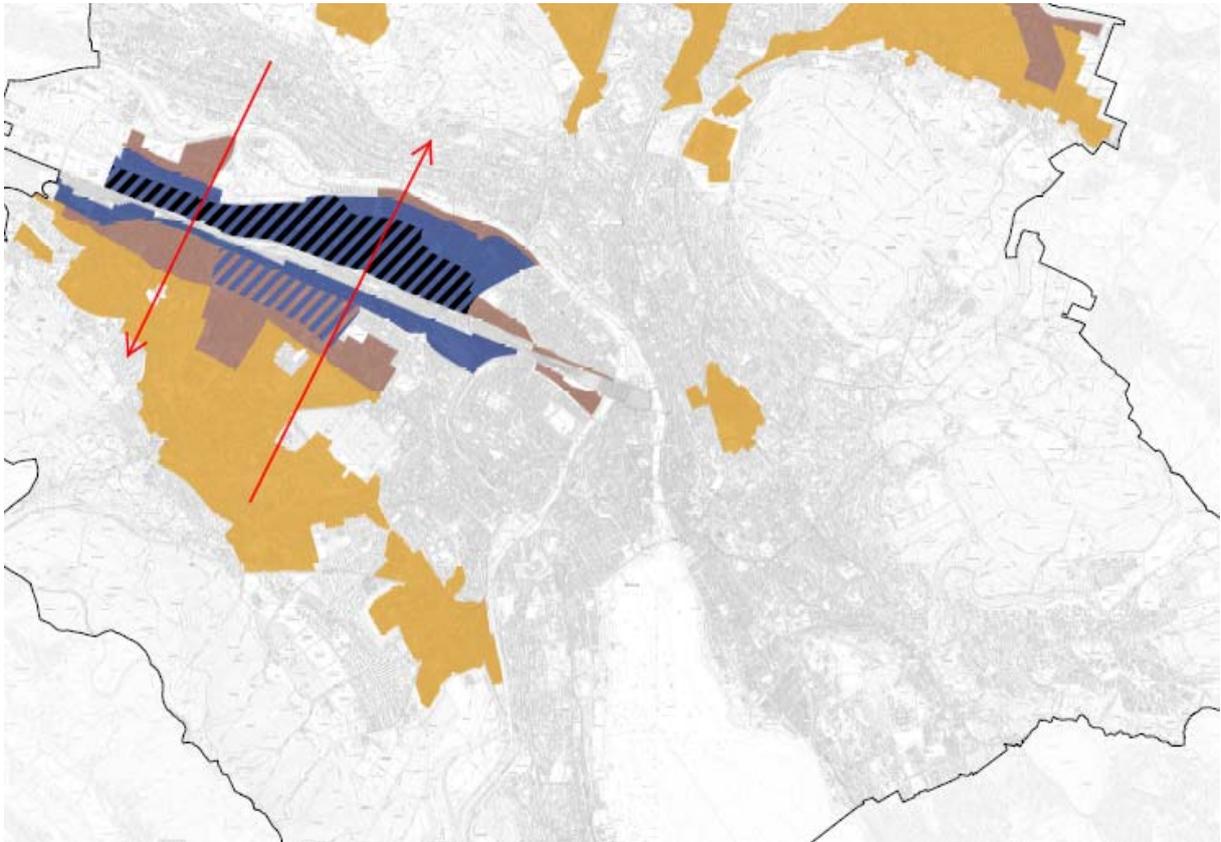


Foto-Standort: Oberhalb Schulhaus Riedhof in Höngg



Foto-Standort: Eugen Huber-Strasse/Gyrhaldenstrasse in Altstetten

Die 3 Vulcano-Türme beim Bahnhof Altstetten sind mit ihren 80 Metern Höhe und den geringen Abständen dazwischen störend dominant. Im vorgesehenen Gebiet zwischen den Viaduktbögen im Osten bis zum Werdhölzli im Westen sind einige weitere 80m-Hochhäuser zu erwarten.

80m Höhe ist genug und zwischen den Hochhäusern braucht es einen grosszügigen Durchblick.

Antrag: Die maximale Höhe der Hochhäuser ist auf 80 m zu beschränken. Zudem beantragen wir eine Ergänzung von Art. 81c, in welcher die Abstände von 80m Hochhäusern festgelegt werden (siehe weiter unten).

Einwendungen zu den Richtlinien

Prinzipien für die Platzierung von Hochhäusern im Stadtkörper p14



Blick vom Farbhof. Die Sichtachse im Stadtkörper wird durch die Vulcano-Türme verstellt

Antrag: Aufnehmen des zusätzlichen Prinzips: Sichtachsen im Stadtkörper sind freizuhalten

Die Leistungsfähigkeit der Infrastrukturen: Verkehrserschliessung, Ver- und Entsorgung, Schulen (inkl. ausreichend grosser Pausenplätze, Spiel- und Turnwiesen), Nahversorgung, soziokulturelle Einrichtungen usw. sind zu überprüfen und in einem Bericht festzuhalten. In einem Erschliessungs- und Nutzungskonzept ist darzulegen, wie allfällige Defizite im Hochhaus kompensiert werden.



Antrag: Aufnehmen des zusätzlichen Prinzips: Die Leistungsfähigkeit der Infrastrukturen muss für geplante Hochhäuser nachgewiesen sein.

Einwendungen zu Vorschriften in der Bauordnung

Vorbemerkung:

Die Qualitätsanforderungen und Sonderbauvorschriften müssen für alle Hochhäuser gelten. Die Qualitätsanforderungen sind in den Sonderbauvorschriften verbindlich festzulegen.

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, im Gebiet III 80 m.

Antrag: Artikel ergänzen mit: Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von mehr als 80 m sind nicht zulässig. Ausserhalb der Hochhausgebiete sind keine Hochhäuser zulässig. Auch ein Gestaltungsplan lässt keine Ausnahmen zu.

Art. 81c^{ter} Erdgeschosse

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

alt: 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.

Antrag: Abs. 2 neu formulieren: In den Erdgeschossen von Hochhäusern sind keine Wohnnutzungen zulässig.

Art. 81c^{quater} Publikumsorientierte Nutzung

alt: 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.

Antrag: Artikel neu formulieren: Hochhäuser haben folgende publikumsorientierten Nutzungen zu gewährleisten:

Im Erdgeschoss sind mindestens 50 Prozent der umlaufenden Abwicklung mit publikumsorientierten Nutzungen zu belegen, wovon 50% konsumfrei (GZ, Vereinslokal, Cevi-Treff, Kleidertausch usw.) zu organisieren sind. Diese Erdgeschoss-Flächen befinden sich entlang von Strassen, Plätzen und Garten- und Parkanlagen.

Es ist ein Nutzungskonzept einzureichen, welches die vorhandenen Angebote und Bedürfnisse im Quartier untersucht und das Angebot mit entsprechend komplementären Nutzungen ergänzt. Öffentliche Infrastrukturen (Schulen, Horte, Bibliotheken etc.) haben ein Vormietrecht.

Das Merkblatt Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus, Amt für Städtebau 17.11.2022 ist zwingend einzuhalten.

Art. 81c^{quinquies} Gemeinschaftsräume

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

Antrag: Artikel neu formulieren: Im Zusammenhang mit der Erstellung eines Hochhauses müssen in diesem 2% der Bruttogeschossfläche BGF als Gemeinschaftsräume im EG und in Zwischengeschossen geschaffen werden. Mind. 50% der Dachfläche ist als Gemeinschaftsterrasse mit teilweiser Beschattung zu erstellen.

Das Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» vom Amt für Städtebau, 17.11.2022 ist zwingend einzuhalten.

Art. 81c^{sexies} Öffentlich zugänglicher Raum

alt: 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.

Antrag: Artikel neu formulieren: Bei Hochhäusern sind die Freiflächen öffentlich zugänglich, zusammenhängend, mit hoher Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Aktivitäten und Nutzergruppen, barrierefrei, begrünt, biodiversitätsfördernd und kühlend zu gestalten. Die Freiflächen dürfen maximal zu 50% unterkellert (z.B. für Tiefgaragen) sein.

Die Freiflächen sind Teil eines übergeordneten Freiraumgerüsts und deren Gestaltung sind Teil des Nutzungskonzeptes. Das Merkblatt Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus, Amt für Städtebau 17.11.2022 ist zwingend einzuhalten.

Art. 81c^{septies} Graue Energie

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

Antrag: Artikel mit neuem Titel ergänzen (Ergänzungen in kursiver Schrift):

Art. 81c^{septies} Graue Energie und ausgeglichene CO2-Bilanz

Hochhäuser haben den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Eco-Standard und die SIA-Norm 2040 SIA-Effizienzpfad Energie einzuhalten. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

Art. 81c^{octies} Eigenstromerzeugung *Paragraph streichen, da neu generell geregelt.*

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.

Antrag: Absatz streichen, weil dieser Sachverhalt ohnehin in der übergeordneten Gesetzgebung geregelt wird.

Art. 81c novies Windverhältnisse (kein Antrag)

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 (kein Antrag)

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

2 Die 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

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

Antrag: Absatz neu formulieren: Für die Erstellung von Hochhäusern muss die Bauherrschaft ein Konkurrenzverfahren durchführen.

Art. 81c duodecies ISOS (kein Antrag)

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

Wir beantragen, den Artikel 81c (Sonderbauvorschriften) zu ergänzen mit:

Art. 81c zusätzlich Soziale Vielfalt

Ein vielfältiger Wohnungsspiegel, verschiedene Ausbaustandards, Erschliessungsflächen als Begegnungsflächen gestaltet, gemeinschaftliche Zonen für unterschiedliche Zielgruppen etc. ermöglichen ein sozial stabiles Gefüge. Mindestens ein Drittel der Wohnfläche ist preisgünstig gemäss der Kant. Wohnraumförderung zu erstellen und zu vermieten.

Preisgünstige Wohnungen, die den Anteil von einem Drittel an der Wohnfläche übersteigen, werden nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet.

Das Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» vom Amt für Städtebau, 17.11.2022 ist zwingend einzuhalten.

Art. 81c zusätzlich Mehrwertausgleich

Theoretisch wird die Ausnützung mit einem Hochhaus nicht erhöht. Je nach Grundstück und Bauzone kann Dank dem Hochhaus gegenüber der Regelbauweise die Ausnützung erhöht werden. Dies ist für die Grundstückbesitzenden ein grosser Mehrwert, der abgegolten werden muss.

Ein Mehrwertausgleich ist nicht zu erbringen, wenn mit einem Nachweis dargelegt wird, dass mit der Regelbauweise die gleiche Ausnützung erreicht würde.

Art.81c^{zusätzlich} Partizipation, Kommunikation

Festlegung, dass die lokale Bevölkerung bei einem Konkurrenzverfahren als Jury-Mitglied einzubeziehen ist.

Art.81c^{zusätzlich} Mindestabstände

Grosszügige Durchblicke zwischen Hochhäusern und das Freihalten von Sichtachsen werden in einer Verordnung geregelt.

Art.81c^{zusätzlich} Geschäftshochhäuser

Das erste und zweite Obergeschoss ist mit einer lichten Höhe von mindestens 3.5m auszubilden.

Zusätzlich zu den Nutzungsvorschriften für das Erdgeschoss gelten diese analog im ersten und zweiten Obergeschoss.

Kontakt für Rückfragen: Sekretariat Alternative Liste (sekretariat@al-zh.ch;
044 242 19 45