

**Zeitschrift:** Tec21  
**Herausgeber:** Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein  
**Band:** 127 (2001)  
**Heft:** 49/50: Tunnelanierung

## **Sonstiges**

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 22.01.2025

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

Ruedi Weidmann

## Hochhäuser in Zürich: «Wo nicht?» statt «Wozu?»

Der Arbeitsbericht zum Hochhausgebietsplan der Stadt Zürich – eine Kritik

**Der Hochhausgebietsplan, eine vom kantonalen Planungs- und Baugesetz verlangte Ergänzung zur Bau- und Zonenordnung, legt seit März fest, wo in der Stadt Zürich Hochhäuser gebaut werden dürfen. Nun dokumentiert das Amt für Städtebau in einem Bericht, nach welchen Kriterien diese Gebiete ausgeschieden wurden. Argumentiert wird städtebaulich, eine genaue Lektüre zeigt aber, dass wirtschaftliche und politische Kriterien ausschlaggebend waren. Dagegen ist an sich nichts einzuwenden. Schwerer wiegt, dass man sich offenbar kaum Gedanken machte, ob und wie Hochhäuser bei der Durchsetzung öffentlicher Interessen nützlich sein könnten.**

Lebens- und damit Standortqualität kann mit oder ohne Hochhäuser erreicht werden. Das Wesentliche am Hochhaus für die Behörde ist, dass es eine Ausnahmegenehmigung braucht und damit die rare Chance bietet, private Bauten zu bekommen, die auch öffentliche Interessen befriedigen. Die neuen «Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten» gehen in die richtige Richtung. Sie verlangen in Hochhäusern in den Gebieten I und II (vgl. Plan S. 29) einen öffentlichen Anteil im Erdgeschoss und einen halböffentlichen in einem der obersten Geschosse. Im Gebiet I kann im Rahmen von Gestaltungsplänen oder Sonderbau-

vorschriften die maximale Höhe von 80 m überschritten werden. Damit wurde ein Spielraum geschaffen, der für Tauschgeschäfte «zusätzliche Bruttogeschossfläche gegen Berücksichtigung öffentlicher Interessen» und damit für eine aktive Stadtentwicklungspolitik genutzt werden kann.

### «The Making of...»

Die für den Hochhausgebietsplan zuständige Arbeitsgruppe im Zürcher Amt für Städtebau präsentiert nun in einem Arbeitsbericht ihre Vorgehensweise samt Arbeitshypothese, dazu vier Stadtpläne, auf denen nach verschiedenen Kriterien mögliche und unmögliche Gebiete für künftige Hoch-

häuser ausgeschieden wurden. Am Ende steht als Synthese der vier Karten der Hochhausgebietsplan und die Beschreibung seiner drei Gebietsabstufungen.

Es fällt auf, dass die Herangehensweise eine visuell-städtebauliche war. Wo würden neue Hochhäuser optisch stören und wo könnten sie das Stadtbild bereichern? Der Bericht demonstriert, dass viel Aufwand betrieben wurde, um – ausschliesslich – städtebauliche Gründe für die Hochhausgebiete liefern zu können. Die leitende Arbeitshypothese, Hochhäuser sollten im Unterschied zur bisherigen Praxis künftig in Gruppen entstehen und eine Silhouette bilden, wird leider nirgends begründet.

Weiter fällt auf, dass drei der vier Karten negativ funktionieren, also Gebiete erfassen, die von Hochhäusern frei gehalten werden sollten, sei es aus topografischen Gründen (Seeufer, Hanglagen, Stadtrand, Waldränder), sei es aus städtebauhistorischen Überlegungen (Altstadt, Kern- und Quartierhaltungszonen, baulich homogene Quartiere; vgl. Abb. unten). Die Haltung hinter der Arbeit erscheint im Bericht deutlicher, als es den Verfasserinnen und Verfassern bewusst sein dürfte. Es ist dieselbe wie vor 50 Jahren: Hochhäuser wären eigentlich toll, aber man hat Angst vor ihnen. Man produziert deshalb alles andere als eine Aufforderung zum Bau von Hochhäusern. Vielmehr lässt man sie zu, wo sie nicht zu verhindern sind.

Nur eine Karte bezeichnet im positiven Sinn mögliche Hochhauslagen: die Industriebrachen in Zürich Nord und Zürich West. Das vom kantonalen Planungs- und Baugesetz PBG vorgegebene Ziel der Arbeit war, den Bau von Hochhäusern zu ermöglichen, falls sie

«bezüglich städtebaulicher und architektonischer Qualität sehr hohe Anforderungen erfüllen».

### Politische Karte – städtebauliche Legende

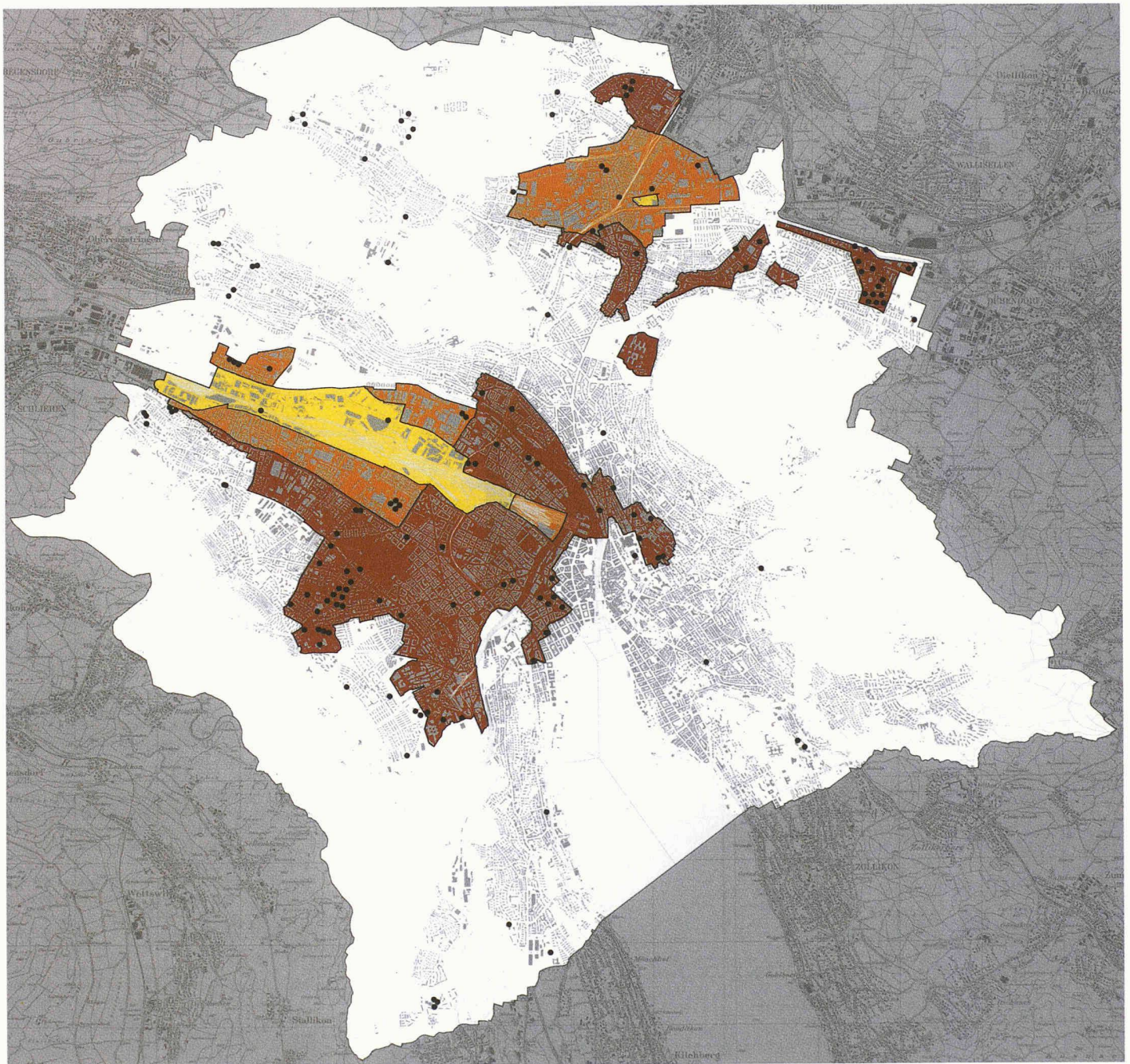
Eine genauere Lektüre und ein Vergleich der präsentierten Karten enthüllt Widersprüche, die aufzeigen, woher die merkwürdig defensive Haltung kommen könnte. Ein Beispiel: Quartierhaltungszonen werden im Prinzip als ungeeignet für Hochhäuser bezeichnet. Das schlussendliche Hochhausgebiet «verschont» davon aber nur die so genannten guten Wohnlagen. Dass die damit angesprochene Quartierhaltungszone in Aussersihl trotz ihrer über weite Teile intakten Hofrandbebauung als Hochhausgebiet ausgewiesen wird (wie noch weitere Quartierhaltungszonen), wird damit begründet, dass hier schon viele Hochhäuser stünden und daher bei einem Hochhausverbot eine Flut von Rekursen zu erwarten wäre. Diese Angst scheint zumindest übertrieben, denn bestehenden Bauten sichert das PBG eine Bestandesgarantie zu.

Widersprüche dieser Art sind im Arbeitsbericht bei genauer Lektüre noch etliche zu entdecken. Sie stammen daher, dass hier unständig eine architektonisch-städtebauliche Begründung für die Hochhausgebiete gesucht wird. Angst hat man in Wirklichkeit vor Protesten gegen Hochhausprojekte, andererseits will man nicht durch zu kleine Hochhausgebiete mögliche Investitionen verhindern (oder eigene Projekte wie im Triemli). Deshalb hat man schliesslich – durchaus folgerichtig und vernünftig – die Hochhausgebiete nach wirtschaftlichen und politischen Kriterien festgelegt. Sie liegen nun dort, wo Hochhausprojekte zu erwarten sind, und dort nicht, wo Proteste aus dem Quartier vorausgesagt werden können. Doch um diese Landkarte zu erhalten, hätte man sich die Arbeit



«Hochhäuser – wo nicht?» Stadtplan von Zürich mit von Hochhäusern frei zu haltenden Gebieten (Vorstufe zum Hochhausgebietsplan): Grün: Wald und Moränen, rot: homogene Baustruktur, Punkte: bestehende Hochhäuser. Die roten Zonen machen stutzig. Sie bezeichnen weniger homogene Bebauung als bevorzugte Wohnlagen, wo Widerstand gegen Hochhausprojekte droht. Die Zeilenbau-Siedlungen in Schwamendingen (Nordosten) oder die Blockrandbebauung im Sihlfeld (Mitte) sind baulich auch homogen, doch wohnen dort Leute, die – voraussichtlich – Hochhäuser eher akzeptieren werden





- Stadtgrenze
- bestehende Hochhäuser (nicht vollständig)
- Gebiet I – weniger empfindlich für den Bau von Hochhäusern (80 m, mit Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplan auch höher)
- Gebiet II – empfindlich für den Bau von Hochhäusern (80 m)
- Gebiet III – sehr empfindlich für den Bau von Hochhäusern (40 m)
- Gewässer

**Hochhausgebietsplan der Stadt Zürich: Hochhausgebiete gelb, orange und rot, im weissen Gebiet dürfen keine neuen Hochhäuser gebaut werden (Pläne: Aus dem besprochenen Bericht)**

sparen können. Laissez-faire hätte dasselbe an den Tag gebracht. Wo Investitionen kommen, zeigen Baugesuche, und wo Widerstand wächst, zeigen die Rekurse. Da das PBG nun einmal eine Auscheidung der Gebiete verlangt, hätte die Aufgabe immerhin billi-

ger erledigt werden können. Wo Investitionen zu erwarten sind, wüsste etwa ein Planungsbüro, und wo Proteste gegen Hochhausprojekte zu gewärtigen sind, würde eine Umfrage bei den Quartiervereinen rasch zeigen. Das aber wäre eine Semesterarbeit für eine Stu-

dentin der Sozialgeografie, nicht für mehrere Architektinnen. Liegt hier vielleicht der Grund dafür, dass Regula Lüscher Gmür, Stellvertretende Direktorin im Amt für Städtebau, am 21. November im Technopark den Bericht mit derart wenig Begeisterung präsentierte?

Wozu dieser Aufwand, nach städtebaulichen Begründungen zu suchen? Wer hätte gegen die politische und wirtschaftliche Begründung etwas einzuwenden? Dass man Hochhäuser dort baut, wo Investoren investieren wollen, und dort nicht, wo Nachbarn sie



verhindern werden, ist schliesslich nichts als vernünftig. Lohnt sich dieser Aufwand, um mit einem Dossier im Städtebau-Jargon für die wenigen Fälle gewappnet zu sein, in denen ein Grundbesitzer ausserhalb des Hochhausgebiets ein Hochhaus bauen möchte?

Der Angst vor diesem Fall ist wohl auch die Abstufung der Hochhausgebiete in die Zonen I bis III mit unterschiedlichen maximalen Höhen entsprungen, denn Konflikte dieser Art sind natürlich am Rand der Hochhausgebiete zu erwarten. Man gibt deshalb Quartiererhaltungszonen für Hochhäuser bis 40 m frei (Gebiet III), wenn sie an 80 m-Hochhausgebiete grenzen, in ihnen bereits Hochhäuser stehen und duldsame Leute wohnen.

Auch die Arbeitshypothese «silhouettenbildende Hochhausgruppen» erklärt sich nun von selbst: Wenn man die relativ kleinen Entwicklungsgebiete in Zürich Nord und West für hohe Hochhäuser freigibt, werden von selbst Hochhausgruppen entstehen. Es war politisch schon immer klug, Entwicklungen, die sich von selbst ergeben, zum Ziel zu erklären, um sie dann als Erfolg abbuchen zu können. Auch dagegen ist nichts einzuwenden.

#### Keine Qualitätsgarantie

Trägt die städtebauliche Arbeit wenigstens dazu bei, eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität der Hochhäuser zu garantieren? Die diesbezüglichen Anforderungen sind zwar in den «Richtlinien» genauer umschrieben als

bisher. Faktisch liegt aber die qualitative Kontrolle der Baugesuche weiterhin beim Baukollegium. Wie dort mit dem nach wie vor grossen Ermessensspielraum umgegangen wird, wird für die optische Qualität der künftigen Hochhäuser entscheidend sein. Dies wurde schon immer so gehandhabt.

Im ästhetischen Bereich sichert sich so die öffentliche Hand recht weit gehende Mitspracherechte. Hingegen scheint sie sich unverständlicherweise kaum Gedanken zu machen über einen möglichen öffentlichen Nutzen von Hochhäusern in der unmittelbaren städtischen Umgebung, der über den allgemeinen Nutzen privater Investitionen hinaus ginge. Mindestens im vorliegenden Arbeitsbericht wird mit keinem Wort davon gesprochen. Es fällt doch schwer zu glauben, dass sich ein Team von Planerinnen und Planern intensiv mit der Zukunft des Hochhauses in Zürich beschäftigt und sich dabei nur überlegt, wo Hochhäuser aus ästhetischen Gründen nicht hinkommen sollen, nicht aber, ob und wie die Stadt Hochhausbewilligungen dazu einsetzen könnte, eine gute Mischung öffentlicher und quartierbezogener privater Nutzungen und damit lebendige Quartiere zu erreichen.

#### Keine Skrupel im «Land of the Free»

Andere Stadtverwaltungen, und das ausgerechnet im kapitalistischen Vorzeigeland USA, zeigen weit weniger Skrupel, freie unternehmerische Entwicklung mit der

Durchsetzung öffentlicher Interessen zu verbinden. Die Regulierung des Hochhausbaus in grösseren US-Städten ermöglicht in der Regel das Bauen über die zonal festgelegte Bauhöhe hinaus. Die zusätzlichen Stockwerke müssen aber vom Investor durch Direktzahlungen an soziale Institutionen oder durch den Kauf von Naturschutzgebieten oder Baudenkmalen erkaufte werden.

#### Verpasste Chance?

Die Richtlinien zum Zürcher Hochhausgebietsplan gehen zwar in diese Richtung. Aber von einer konsequenten Nutzung der stadtentwicklungspolitischen Chance sind sie weit entfernt. Es geht nicht darum, öffentliche gegen private Interessen auszuspielen. Vielmehr sollte die Stadt privaten Investoren für allseits befriedigende Lösungen entgegen kommen können. Im öffentlichen Interesse sollte die Stadt zusätzliche Stockwerke anbieten können (auch über 40 oder 80 m) im Tausch gegen (weitgehende) Nutzungsaufgaben in den unteren Geschossen und gegen die private Beteiligung an öffentlichen Bauaufgaben auf Nachbarparzellen (an Plätzen, Schulen oder Wohnungsbau zugunsten eines höheren Wohnanteils).

Ein solches Vorgehen ist zwar in der Schweiz nicht gängig, unmöglich aber ist es nicht. In der Vergangenheit wurden immer wieder (kleinere) Deals dieser Art abgeschlossen. Das Instrument des Gestaltungsplans ermöglicht den Handel «Bruttogeschossfläche ge-

gen öffentliche Nutzung» (oder hohen Wohnanteil) durchaus, vor allem, wenn man die begünstigte Öffentlichkeit gewinnt, ohne die Investoren verärgern zu müssen.

Die Ansehnlichkeit eines Hochhauses ist das eine Pfand, das die öffentliche Hand dafür verlangen kann, dass sie eine Ausnahme (und das wird es nach wie vor sein) von der Bau- und Zonenordnung bewilligt. Das andere betrafe den Nutzungsmix und die Nutzungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit in und neben Hochhäusern.

Allseits befriedigende Lösungen können nur in den Verhandlungen konkreter Projekte gefunden werden. Wenn es aber so weit ist, muss man vorbereitet sein und wissen, wofür man sich einsetzen soll, wie man wenigstens den vorhandenen Spielraum ausnutzen will. Zu spät für entsprechende Gedankenarbeit ist es nicht, denn neue Projekte kommen nur langsam. Voraussetzung dazu wäre allerdings der Wille der städtischen Ämter, wieder offensiver eine Stadtentwicklung zu entwerfen und zu leiten, welche die Interessen der (Quartier-) Bevölkerung (und damit einer langfristigen Lebensqualität- und Standortpolitik) ebenso zu berücksichtigen versucht wie die Einzelinteressen der Investoren.

*Herleitung der Hochhausgebiete in Zürich, Arbeitsbericht (20 Fr.), und Hochhäuser in Zürich, Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten, zu bestellen bei: Amt für Städtebau der Stadt Zürich, 01 216 26 83, afs@hbd.stzh.ch*

L P M

LPM AG  
Labor für Prüfung und  
Materialtechnologie  
Tannenweg 10  
5712 Beinwil am See  
Telefon 062 771 55 55  
Telefax 062 771 55 64  
admin@lpm.ch

## Ihre Zufriedenheit

Qualitätsdienstleistungen zum günstigen Preis: schnell - zuverlässig - souverän.

## ist unsere beste Werbung

Professionelle und präzise Diagnosen bei Bauinstandsetzungen.

## seit über 30 Jahren