



Schlussbericht

Aktualisierung der Hochhausrichtlinien

**Zweistufige Testplanung
im selektiven Verfahren**

Inhalt

Einleitung	3
Ausgangslage	4
Prozess und Verfahren	8
Ergebnisse Stufe 1: Teambeiträge und Würdigungen des Begleitgremiums	21
Ergebnisse Stufe 2: Teambeiträge und Würdigungen des Begleitgremiums	61
Team E2A/KCAP	62
Team BS + EMI	93
Team Made in	132
Fazit und Empfehlungen des Begleitgremiums	173

Einleitung

Nach 20-jähriger Anwendungspraxis sollen die Zürcher Hochhausrichtlinien von 2001 aktualisiert und die Bau- und Zonenordnung angepasst werden. Als Grundlage für diese Anpassung hat das Amt für Städtebau (Veranstalterin/Auftraggeberin) von Mai 2019 bis August 2020 eine zweistufige Testplanung im selektiven Verfahren durchgeführt, mit dem Ziel, die aktuellen Richtlinien sowie die Hochhausgebiete der Bau- und Zonenordnung zu überprüfen und Anpassungsvorschläge zu entwickeln.

Die Ergebnisse der Testplanung dienen als Grundlage für die eigentliche Aktualisierung der Richtlinien und die Anpassung der Bau- und Zonenordnung. Während es in der ersten Stufe darum ging, ein möglichst breites Ideen- und Thesenspektrum zu erhalten, wurden in der zweiten Stufe die Kernfragen und -themen im Hinblick auf die Aktualisierung vertieft betrachtet und konkrete Vorschläge entwickelt.

Der vorliegende Bericht fasst die Ergebnisse der beiden Stufen zusammen und bildet die Diskussionen und Empfehlungen des aus externen Fachexpertinnen und Vertretern der Stadtverwaltung zusammengesetzten Begleitgremiums ab.

Neben dem Begleitgremium wurden im Rahmen einer Dialogveranstaltung Vertreterinnen und Vertreter aus Politik und Fachwelt informiert und angehört.

Ausgangslage

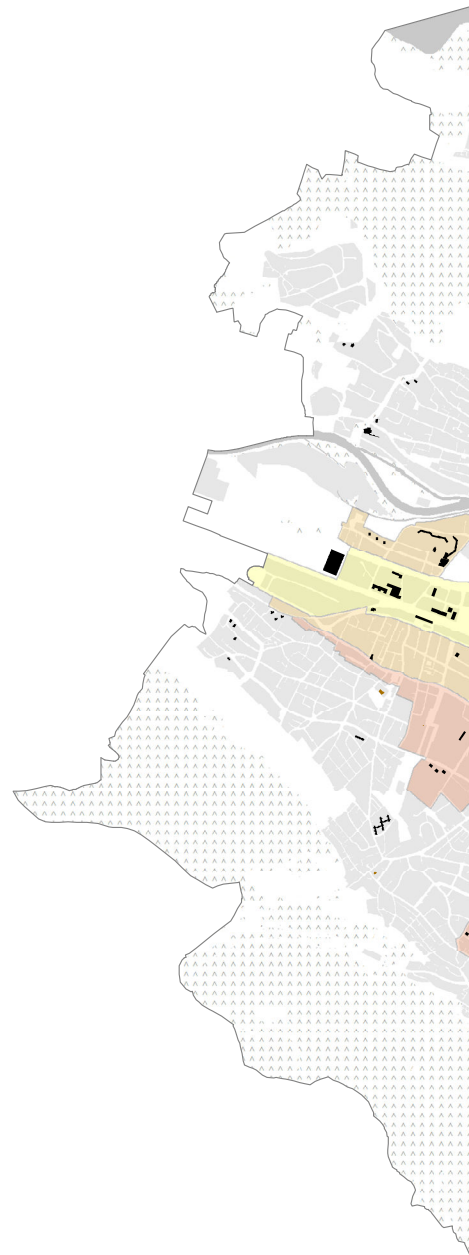
Mit dem Entwurf des kommunalen Richtplans «Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen» (Stand öffentliche Auflage 09/2018) und dem räumlichen Konzept «Zürich 2040» reagiert die Stadt Zürich auf die aktuellen Wachstumsprognosen (+ 100 000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner bis 2040) und definiert darin die Ziele, Handlungsfelder und Massnahmen für die zukünftige Stadtentwicklung. Die Hochhausrichtlinien sollen vor dem Hintergrund dieser aktuellen Entwicklungen, Planungen und Strategien überprüft sowie auf diese ausgerichtet und abgestimmt werden. Darüber hinaus sollen die städtebaulichen, programmatischen, typologischen und gestalterischen Anforderungen an Hochhäuser überprüft und allenfalls angepasst werden. Und nicht zuletzt sind die Hochhausrichtlinien vor dem Hintergrund drängender Herausforderungen in den Bereichen Ökologie (Stadtklima, Lärm, Gebäudebegrünung, etc.), Freiraum/öffentlicher Raum (Erdgeschoss, menschlicher Massstab, etc.) und Gesellschaft (z.B. preisgünstiger Wohnraum) zu aktualisieren.

Seit bald 20 Jahren werden in der Stadt Zürich Hochhäuser auf der Grundlage der Hochhausrichtlinien und dem darauf basierenden Ergänzungsplan zur Bau- und Zonenordnung (BZO) beurteilt und bewilligt. Die Hochhausrichtlinien von 2001 definieren drei Gebietskategorien, in denen Hochhäuser zulässig sind (Hochhausgebiete I – III). Ausserhalb dieser Zonen sind Hochhäuser nur mit einem Gestaltungsplan umsetzbar. Für die drei Gebietskategorien definieren die Richtlinien die zulässige Gesamthöhe (bis 40m oder bis 80m) und präzisieren die gemäss § 284 Planungs- und Baugesetz (PBG) geforderte «besonders sorgfältige» Gestaltung und den «ortsbaulichen Gewinn». Diese Anforderungen werden in den Richtlinien unter den folgenden fünf Punkten ausformuliert: Städtebauliche Einordnung, Bezug zum öffentlichen Raum, Nutzungskonzept, Ökologie, Architektur. Für die konkrete stadträumliche Positionierung von baulichen Akzenten innerhalb der Hochhausgebiete geben die Richtlinien keine weitergehenden Regeln vor. Der Entscheid darüber, ob sich eine Parzelle als Hochhausstandort eignet, erfolgt im Einzelfall. Das Baukollegium der Stadt Zürich gibt zu jeder Hochhausanfrage eine Empfehlung zuhanden der Bausektion ab. Durch ein anschliessendes Wettbewerbsverfahren oder eine erneute Präsentation des Bauprojektes vor dem Baukollegium wird gewährleistet, dass die erhöhten gestalterischen Anforderungen erfüllt werden.

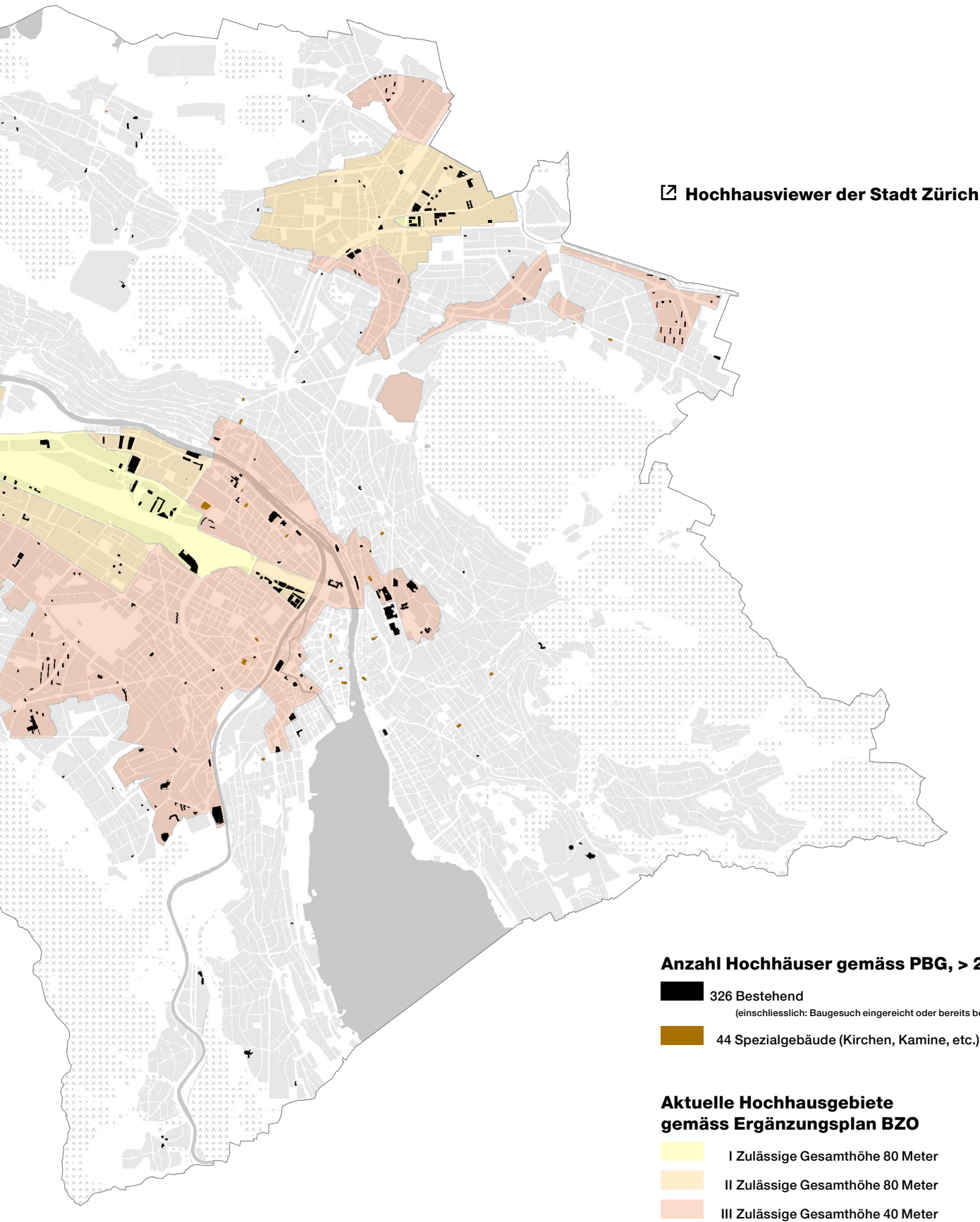
Die bauliche Entwicklung seit 2001 zeigt, dass zwar die Mehrheit der realisierten Hochhäuser im Rahmen der Vorgaben der Hochhausgebiete entstanden sind, es aber dennoch Hochhäuser und Hochhausplanungen gibt, die den Hochhausgebieten und -richtlinien nicht entsprechen.

Des Weiteren hat sich in den letzten Jahren über die Diskussionen im Baukollegium eine Haltung zu Hochhausstandorten herauskristallisiert, nach der Hochhäuser insbesondere entlang von wichtigen Strassenachsen, zur Akzentuierung von Kreuzungen und Plätzen oder wenn die Nutzung diese Typologie erfordert, befürwortet werden. Entstanden sind sowohl Clusterbildungen (Zürich West, Zürich Nord), als auch an strategischen Orten in den Bestand eingestreute Einzelobjekte.

Die Auslegung des «ortsbaulichen Gewinns» gemäss § 284 PBG erfolgte in den letzten Jahren mehrheitlich über den Nachweis von öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss sowie öffentlich zugänglichen Freiräumen. In der Umsetzung hat sich gezeigt, dass die Erdgeschossnutzungen oft auf ein Minimum beschränkt bleiben, der öffentlich nutzbare Raum oft mehrheitlich der Erschliessung dient und wenig Nutzungen für die Quartierbevölkerung bietet. Aus der Sicht des Amts für Städtebau stellen sich nach fast 20 Jahren der Planung und Bewilligung von Hochhäusern sowie



Schlussbericht – Aktualisierung der Hochhausrichtlinien
Ausgangslage





vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungstendenzen und den sozialen, ökonomischen und ökologischen Herausforderungen der Innenentwicklung, folgende Fragen:

Sind die Hochhausgebiete hinsichtlich Anzahl, räumlicher Abgrenzung und Höhenbegrenzung noch aktuell und nach welchen (städtebaulichen) Kriterien erfolgt die Positionierung und Höhenbestimmung innerhalb dieser Gebiete? Gibt es dabei quartier- und stadtstrukturspezifische Kriterien und Anforderungen für Hochhäuser und wenn ja, worin unterscheiden sich diese?

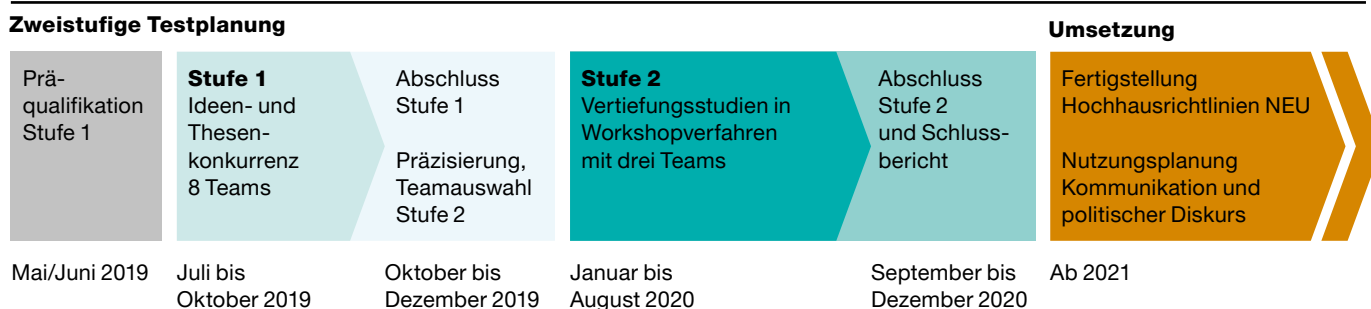
Welche programmatischen Anforderungen – im Rahmen der Definition des «ortsbaulichen Gewinns» – sollen zukünftig an Hochhäuser gestellt werden? Und welchen Anforderungen muss ein Hochhaus im Falle einer Mehrausnützung gerecht werden?

Welche typologischen Konsequenzen ergeben sich aus der angestrebten Programmierung und Höhenentwicklung und welche gestalterischen Anforderungen resultieren aus dem Standort, der stadträumlichen Positionierung und den quartiersspezifischen Kriterien?

Über welches Regelwerk und nach welchen Kriterien sollen die städtebaulichen/stadträumlichen Vorstellungen und die programmatischen, typologischen und gestalterischen Merkmale gesichert und im Rahmen der Projektierung (Bauherrschaft) und Beurteilung (Behörde) angewandt werden?

Prozess und Verfahren

Das Verfahren wurde als zweistufige Testplanung im selektiven Verfahren gemäss Submissionsverordnung des Kantons Zürich durchgeführt. Die Konformität des Programms zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 143, Ausgabe 2009, wurde von der Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge des SIA am 02.05.2019 bestätigt.



Teamauswahl

Bewerben konnten sich interdisziplinär zusammengesetzte Teams (ein oder mehrere Büros) mit ausgezeichneten städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Kompetenzen sowie Kenntnissen der Stadt Zürich und ihrer Planungsverfahren und -instrumente. Darüber hinaus wurden Kenntnisse in den Themenfeldern Ökologie, Ökonomie, Soziologie, Mobilität/Verkehr verlangt.

Für die Stufe 1 (Ideenkonkurrenz) wurden aus 23 eingegangenen Bewerbungen 8 Teams ausgewählt. Basierend auf den Beurteilungskriterien (S. 18) hat das Begleitgremium aus diesen 8 Teams drei Teams für die Vertiefungsstudien ausgewählt.

Stufe 1 – Ideenkonkurrenz

In der ersten Stufe wurden Ideen und Thesen zur zukünftigen Hochhausentwicklung in der Stadt Zürich sowie unterschiedliche Herangehensweisen und Zugänge zur Thematik gesucht. Neben städtebaulichen Vorschlägen für die räumliche Verortung von Hochhäusern in Zürich und deren Einbindung in den heutigen und zukünftigen Stadtkörper sollte eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit der Programmierung und der Typologie des Hochhauses, seinen Anforderungen und Qualitätsmerkmalen sowie mit dem Regelwerk zur Umsetzung von Hochhäusern stattfinden.

Stufe 2 – Vertiefungsstudien

Die Stufe 2 diente der Vertiefung spezifischer Themen sowie der eigentlichen Entwicklung der Systematik und der Inhalte für die neuen Hochhausrichtlinien auf Basis der Ergebnisse von Stufe 1. Die Stufe 2 wurde als Workshopverfahren in engem Austausch aller Beteiligten (Stadt, Teams, Fachexpertinnen und -experten) durchgeführt.

Umsetzung

Nach Abschluss des zweistufigen Prozesses werden die Erkenntnisse zunächst in einem Syntheseprozess konsolidiert. Anschliessend werden daraus die neuen Richtlinien entwickelt. Diese werden vom Stadtrat verabschiedet. Wo erforderlich, wird die Bau- und Zonenordnung angepasst.

Teamauswahl Stufe 1

Team 1

Eckhaus AG Städtebau Raumplanung
S2L Landschaftsarchitekten BSLA SIA
ETH Wohnforum, Dr. Eveline Althaus
Intep – Integrable Planung GmbH
Fischer AG Immobilienmanagement

Team 2

yellow z urbanism architecture
raumplan wirz gmbh
Westpol Landschaftsarchitekten
Helsinki Zürich Office GmbH
CABANE PARTNER
Erveco

Team 3

E2A Piet Eckert und
Wim Eckert Architekten ETH BSA SIA AG
KCAP GmbH
Hager Partner AG
Planwerkstadt AG
Barbara Emmenegger, Soziologin
Prof. Matthias Böttger, urbanegestalt PartGmbH, Köln

Team 4

Caruso St John Architects AG
Antón Landschaft
Ferrari Gartmann AG
Drees & Sommer
IBV Hüsler

Team 5

Made in GmbH
Atelier Girot GmbH
Gartenmann Engineering AG
Prof. Dr. Laurent Stalder, ETH Zürich
Matthias Künzler, MAS Real Estate UZH, Rechtsanwalt

Team 6

03 Architekten GmbH, München
Ernst Niklaus Fausch Partner AG
DnD Landschaftsplanung ZT KG, Wien
Arnd Bätzner, ETH Zürich

Team 7

Baumschlager Eberle Architekten, Zürich
urbaNplus
Snøhetta, Innsbruck
Brigit Wehrli-Schindler Konzepte & Projekte
mrs partner AG
EK Energiekonzepte AG

Team 8

BS + EMI Architektenpartner AG
Wüest Partner AG
Prof. Dr. Arno Schlüter, ETH Zürich
Shirana Shahbazi, Künstlerin
Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt
Prof. Dr. Sascha Roesler, SNF-Förder-
professur für Architektur

Teamauswahl Stufe 2

Team 1

Stufe 1 Team 3

E2A Piet Eckert und Wim Eckert
Architekten ETH BSA SIA AG
KCAP GmbH
Hager Partner AG
Planwerkstadt AG
Barbara Emmenegger, Soziologin
Prof. Matthias Böttger, urbanegestalt
PartGmbH, Köln

Team 2

Stufe 1 Team 8

BS + EMI Architektenpartner AG
Wüest Partner AG
Prof. Dr. Arno Schlüter, ETH Zürich
Shirana Shahbazi, Künstlerin
Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt
Prof. Dr. Sascha Roesler, SNF-Förder-
professur für Architektur

Team 3

Stufe 1 Team 5

Made in GmbH
Atelier Girot GmbH
Gartenmann Engineering AG
Prof. Dr. Laurent Stalder, ETH Zürich
Matthias Künzler, MAS Real Estate
UZH, Rechtsanwalt

Begleitgremium

Für die Teamauswahl beider Stufen, die Diskussion und Beurteilung der eingereichten Arbeiten der Stufe 1 sowie während des Workshop-verfahrens in Stufe 2 wird ein Begleitgremium, bestehend aus externen Fachleuten sowie Vertreterinnen und Vertretern der städtischen Verwaltung, eingesetzt.

Stimmberechtigt* sind die Fachexpertinnen und Experten sowie jeweils eine Vertreterin oder ein Vertreter je städtischer Dienstabteilung.

Fachexpertinnen und Fachexperten	
Astrid Stauer*	Dipl. Arch. ETH SIA BSA
Daniel Niggli*	Dipl. Arch. ETH SIA BSA
Lukas Schweingruber*	Landschaftsarchitekt BSLA
Jörg Koch*	Dipl. Arch. ETH SIA
Christa Reicher*	Dipl.-Ing. Architektin und Stadtplanerin
Christina Schumacher*	Soziologin

Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Zürich	
Katrin Gügler*	Amt für Städtebau (AfS), Direktorin
Pascal Hunkeler	AfS, Stv. Direktor
Julia Sulzer	AfS, Leiterin Stadtraum
Frank Argast	AfS, Co-Leiter Raum-entwicklung & Planung
Christoph Durban	AfS, Raumentwicklung & Planung, Projektleiter
Karsten Schwarz	Hochbaudepartement, Stv. Leiter Rechtsdienst
Christine Bräm*	Grün Stadt Zürich (GSZ), Direktorin
Karl Stammnitz	GSZ, Fachbereichsleiter Beratung
François Aellen*	Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (UGZ), Direktor (bis Juli 2020)
Christine Bächtiger	UGZ, wissenschaftliche Mitarbeiterin
Anna Schindler*	Stadtentwicklung Zürich (STEZ), Direktorin
Günther Arber	STEZ, Leiter Gesellschaft & Raum
Rupert Wimmer*	Tiefbauamt Zürich (TAZ), Leiter Verkehr & Stadtraum
Jasmin Dallafior	TAZ, Leiterin Grundlagen & Strategien

Konzeption und Moderation der Workshops und der Dialogveranstaltung	
Michael Emmenegger	Analyse und Management von sozialen Prozessen



Ablauf und Termine

Stufe 1	
Ausschreibung	10. Mai 2019
Bewerbungsfrist	10. Juni 2019
Bekanntgabe Teamauswahl	16. Juli 2019
Frist zur Einreichung von Fragen	9. August 2019
Veranstaltung zur Fragenbeantwortung	20. August 2019
Schriftliche Fragenbeantwortung	26. August 2019
Abgabe Stufe 1	21. Oktober 2019
Präsentation der Arbeiten durch die Teams	24. Oktober 2019
Stufe 2	
KickOff & Fragen	4. Februar 2020
Workshop 1	18. Mai 2020
Workshop 2	27. August 2020

Aufgabe

Erläuterungen zu den Hauptfragen und Kernthemen

Im Folgenden werden die Themenfelder beschrieben, die im Rahmen des Verfahrens genauer beleuchtet wurden:

Stadtsilhouette und städtebauliche Struktur

Im Fokus steht die Frage, nach welchen stadträumlichen Zielvorstellungen und -bildern sich die Stadtsilhouette entwickeln soll. Dafür sollen konzeptionelle Grundlagen erarbeitet werden, nach denen die wichtigen Hochhausstandorte aus der Lesart der Stadt, ihrer spezifischen topografischen Lage im Limmat- und Glattal, zwischen Zürich- und Uetliberg sowie den übergeordneten Entwicklungszielen der Richtplanung abgeleitet und verankert werden können. Auch die regionale Perspektive über die Stadtgrenze hinaus ist zu berücksichtigen und allfällige räumliche Bezüge zu Hochhäusern der angrenzenden Gemeinden sind in die Betrachtungen einzubeziehen. Mit dem Ziel einer gesamtheitlichen Betrachtung und Steuerung der Stadtsilhouette sollen diese Konzepte Aussagen sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch auf der Massstabsebene des Quartiers machen (z.B. Clusterbildungen, Höhenabstufungen, Sichtachsen, Silhouettenbildung, etc.). Hinweise hierfür geben – neben der Stadtmorphologie – insbesondere das strategische Ziel einer polyzentrischen Stadtentwicklung und der räumlichen Akzentuierung, das Netz der wichtigen Stadtachsen, Kreuzungen und Plätze sowie die Gebiete mit hoher Dichte und hoher Zentralität. Auch weitere Ziele einer qualitätsvollen Innenentwicklung sollen in die Überlegungen zur städtebaulichen Struktur einbezogen werden. So bieten Hochhäuser Chancen – z.B. hinsichtlich stadtklimatischer Aspekte, der Verbesserung der Freiraumversorgung – aber auch Risiken – z.B. in Bezug auf Windkomfortfragen oder den Lärmschutz bei Wohnnutzungen. Ausgangspunkt für die stadträumlichen Untersuchungen sind die bestehenden Hochhausrichtlinien sowie das räumliche Entwicklungskonzept «Zürich 2040». Ziel ist es, die Vorgaben aus dem kommunalen Siedlungsrichtplan in die neuen Hochhausrichtlinien zu übersetzen und das Verhältnis von Hochhaushöhe und der angestrebten Dichte abzustimmen.

Programmierung

Auf der Ebene des Programms soll die Frage beantwortet werden, welchen Beitrag einzelne Hochhäuser oder Gebäudeensembles zu einer sozial vielfältigen undutzungsdurchmischten Stadt, zum Ausbau der öffentlichen Infrastruktur, zur Freiflächensicherung und -qualifizierung sowie zu einer umweltverträglichen Stadt leisten können und sollen. Das Hochhaus als Hybrid könnte unterschiedliche Funktionen erfüllen und verschiedene Nutzungen aufnehmen. Dabei kann insbesondere die Nutzung des Erdgeschosses und die Verzahnung mit dem öffentlichen Raum eine wichtige Impulswirkung für den Kontext generieren und damit den vielfältigen gesellschaftlichen Bedürfnissen entgegenkommen.

Programmatische Vorgaben – z.B. betreffend einem Anteil an preisgünstigem Wohnraum, dem Angebot von Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur, Kultur- und Freizeiteinrichtungen oder der Bereitstellung öffentlich nutzbarer Freiräume – können im Rahmen des Mehrwertausgleichs dann gemacht werden, wenn dem Grundeigentümer – basierend auf der kommunalen Richtplanung – eine Mehrausnutzung gegenüber der geltenden BZO 2016 ermöglicht wird. Dies erfordert eine Nutzungsplanung. Ist dies nicht der Fall, beschränkt sich die Möglichkeit der einzufordernden Qualitäten auf den «ortsbaulichen Gewinn» gemäss § 284 PBG (z.B. durch Anforderungen an die Nutzung des Erdgeschosses, etc.). Die Gebiete, in denen eine zusätzliche bauliche Verdichtung möglich und erwünscht ist, sind im kommunalen Richtplan definiert.

Einfluss auf die Nutzung eines Hochhauses können auch Umweltfaktoren haben. Im Zusammenhang mit Hochhäusern an lärmbelasteten Standorten (z.B. wichtige Strassenachsen) ist, insbesondere bei Gebäuden mit Wohnnutzung, die Lärmproblematik zu berücksichtigen. Auch die Veränderung thermischer Verhältnisse durch Hochhäuser ist zu berücksichtigen, beispielsweise die Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen durch starke Fallwinde und Wirbel. Untersucht werden soll die Frage, inwieweit Hochhäuser einen positiven Beitrag zum Stadtklima leisten können, beispielsweise durch Begrünung und Verschattung oder eine höhere Kaltluftdurchlässigkeit und einen höheren Grünflächenanteil aufgrund des geringen Fussabdrucks bei gleichzeitig hoher Dichte.

In direktem Zusammenhang mit der Programmierung eines Hochhauses stehen ökonomische Fragestellungen. Das Verfahren soll Hinweise darauf geben, welche ökonomischen Faktoren berücksichtigt werden müssen, damit die Realisierung eines Hochhauses und die genannten Nutzungen auch für die Investoren attraktiv sind (Flächen-Kosten-Optimierung, Fussabdruck, Anforderungen Feuerpolizei, Finanzierungsmodelle, Ausbaustandard, etc.). Insbesondere für gemeinnützige Bauherrschaften stellt sich die Frage, unter welchen Bedingungen preisgünstiger Wohnraum in Hochhäusern realisiert werden kann.

Typologie und Gestalt

Gemäss § 284 Abs. 2 PBG müssen Hochhäuser verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung «ortsbaulich einen Gewinn» bringen und sie müssen «architektonisch besonders sorgfältig» gestaltet sein. Diese speziellen Anforderungen an ein Hochhaus sollen präzisiert und neu definiert werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass Hochhäuser in Teilen der Bevölkerung der Stadt Zürich nicht unumstritten sind. Dabei stehen die folgenden Fragestellungen im Fokus: Welche typologischen Prinzipien und Vorgaben ergeben sich aus der Programmierung sowie der Verortung in den unterschiedlichen Stadtstrukturen? Welche Anforderungen stellen sich an die Einordnung in den Kontext, insbesondere an das Erdgeschoss (Gestaltung, Höhe, Nutzung, Adressierung, Verbindung von innen und aussen, etc.), an die Vorzonen und die Aussenräume (Gestaltung, Nutzung, Begrünung, Öffentlichkeitsgrad, etc.), an die Volumetrie und die vertikale Gliederung, an die Dachebene (Nutzung, Zugänglichkeit, Begrünung, etc.) sowie an die architektonische Qualität und Gestaltung generell?

In Bezug auf das Bauen an wichtigen Achsen und Plätzen stellt sich insbesondere die Frage, welchen Beitrag Hochhausplanungen zugunsten des öffentlichen Raums (Raumbildung, Vorzone, Trottoirerweiterung, Baumreihen, etc.) leisten müssen und mittels welcher architektonischer Gesten zwischen dem menschlichen Massstab und dem Hochhaus vermittelt werden könnte.

Regelwerk

Die Teambeiträge müssen in Bezug zum heute bestehenden Regelwerk (formelle gesetzliche Vorgaben, konkretisierende informelle Richtlinien sowie Beratungs- und Entscheidungsgremien) zur Bewilligung von Hochhäusern in der Stadt Zürich gesetzt werden. Es gilt aufzuzeigen, wie diese drei Ebenen zukünftig zusammenspielen, welche Inhalte auf welcher Ebene geregelt werden und welche Systematik und welche Kriterien jeweils zugrunde liegen. Die Beiträge müssen mit den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen (Richtplanung, PBG, Vorschriften und Normen) vereinbar und mit den Zürcher Planungsinstrumenten und -verfahren sowie den Entscheid- und Bewilligungsprozessen umsetzbar sein. Im Fokus der Ideenkonkurrenz und des Workshopverfahrens stehen insbesondere die Frage, wie umfassend, detailliert und abschliessend die

Sicht auf Zürich von der Felsenegg

Lochergut an der Badenerstrasse





formellen (BZO) und informellen (Richtlinien) Instrumente die Verortung im Stadtkörper, die städtebauliche Setzung sowie die programmatischen, typologischen und gestalterischen Anforderungen von Hochhäusern definiert werden oder wie offen und flexibel das neue Regelwerk sein soll. Zudem soll im Verfahren herausgearbeitet und geklärt werden, inwieweit die Bewilligung eines Hochhausstandorts und eines Projektes jeweils einer Einzelfallbeurteilung unterliegen soll. Die neue Definition des «ortsbaulichen Gewinns» ist aus den stadtstrukturellen, programmatischen und gestalterischen Überlegungen abzuleiten und die zukünftigen Schwerpunkte bei der Beurteilung der «architektonisch besonders sorgfältigen» Gestaltung sind aufzuzeigen.

Leistungen Stufe 1

Erwartet wurde eine stadtstrukturelle, programmatische und typologische Auseinandersetzung mit dem Thema Hochhaus in der Stadt Zürich. Gesucht wurden unterschiedliche interdisziplinäre Herangehensweisen, Ideen, Thesen, skizzenhafte Zielbilder, Konzepte und Strategien zu den genannten Fragestellungen.

Zu erbringende Leistungen

Kurzanalyse und Statement zu den gültigen Hochhausrichtlinien von 2001 sowie thesenhafte Analyse und Stellungnahme zu den aktuellen Stadtentwicklungstendenzen in Bezug auf Hochhäuser – im europäischen Kontext sowie bezogen auf die Stadt Zürich.

Gesamtstädtische skizzenhafte Aussagen zur künftigen Höhenentwicklung und Stadtsilhouette. Es muss eine stadträumliche Idee in Bezug zur generellen Höhenentwicklung und zu den Standorten und Anordnungen (Cluster, Gruppen, Solitäre, etc.) von Hochhäusern erkennbar sein. Die städtebaulichen Vorgaben aus dem kommunalen Richtplan sind hinsichtlich der Stadtsilhouette sowie dem Verhältnis von Dichte und zulässiger Höhe in die dritte Dimension zu übersetzen.

Thesen- und skizzenhafte Auseinandersetzung mit den programmatischen und typologischen Möglichkeiten von Hochhäusern und den Anforderungen an diese in der Stadt Zürich. Dabei muss erkennbar sein, welches Potenzial das Hochhaus als Bautypus hat, um die Ziele der Innenentwicklung gemäss kommunalem Richtplan und dem räumlichen Konzept «Zürich 2040» zu erreichen. Vor diesem Hintergrund ist eine vertiefte Auseinandersetzung mit diesen und/oder weiteren Themen aufzuzeigen: Erdgeschossnutzung und -gestaltung, Sockel als Vermittlung zwischen Hochhaus und dem menschlichen Massstab; Beitrag zum Stadtklima und Schaffung von gemeinschaftlichen Freiräumen; Mischnutzung und preisgünstiges Wohnen im Hochhaus.

Thematische und methodische Vorschläge für die vertiefenden Untersuchungen und die Erarbeitung der neuen Richtlinieninhalte und -systematik in Stufe 2.

Hinweise zur Kompatibilität und/oder Abweichungen vom bestehenden Regelwerk. Dabei sind die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Die Beiträge müssen mit den Zürcher Planungsinstrumenten und -verfahren sowie den Entscheid- und Bewilligungsprozessen umsetzbar sein.

Beurteilungskriterien

Die Arbeiten wurden insbesondere nach den folgenden Kriterien beurteilt:

- Inhaltliche und methodische Plausibilität und Kohärenz
- Innovationspotenzial
- Aussagekraft und Kommunikationsfähigkeit der Thesen
- Abschätzung der Machbarkeit und Zukunftstauglichkeit
- Bezug zur Stadt Zürich und ihren politischen, gesellschaftlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und morphologischen Rahmenbedingungen

Sicht vom Wolkenwerk
auf Leutschenbach und Oerlikon



Leistungen Stufe 2

Erwartet wurde eine vertiefte stadtstrukturelle, programmatische und typologische Auseinandersetzung mit dem Thema Hochhaus in der Stadt Zürich.

Zu erbringende Leistungen

- Gesamtstädtische Aussagen zur künftigen Höhenentwicklung und Stadtsilhouette. Es muss eine stadträumliche Idee in Bezug zur generellen Höhenentwicklung und zu den Standorten und Anordnungen (Cluster, Gruppen, Solitäre, etc.) von Hochhäusern erkennbar sein. Die städtebaulichen Vorgaben aus dem kommunalen Richtplan sind hinsichtlich der Stadtsilhouette sowie dem Verhältnis von Dichte und zulässiger Höhe in die dritte Dimension zu übersetzen. (vgl. Ausschreibung vom 05.10.2019, S. 7/8)
- Vertiefte Auseinandersetzung mit den programmatischen und typologischen Möglichkeiten von Hochhäusern und den Anforderungen an diese in der Stadt Zürich. Dabei muss erkennbar sein, welches Potenzial das Hochhaus als Bautypus hat, um die Ziele der Innenentwicklung gemäss kommunalem Richtplan und dem räumlichen Konzept «Zürich 2040» zu erreichen. Vor diesem Hintergrund ist eine vertiefte Auseinandersetzung mit den folgenden Themen aufzuzeigen: Erdgeschossnutzung und -gestaltung, Sockel als Vermittlung zwischen Hochhaus und dem menschlichen Massstab; Schaffung von gemein-



schaftlichen und öffentlichen Freiräumen; Nutzungsmischung im Hochhaus. Dabei zu berücksichtigen sind ökonomische, ökologische und soziale Aspekte. (vgl. Ausschreibung vom 05.10.2019, S. 8/9)

- Hinweise zur Kompatibilität und/oder Abweichungen vom bestehenden Regelwerk. Dabei sind die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Die Beiträge müssen mit den Zürcher Planungsinstrumenten und -verfahren sowie den Entscheid- und Bewilligungsprozessen umsetzbar sein. (vgl. Ausschreibung vom 05.10.2019, S. 9)
- Vorschlag für den verbindlich einzufordernden ortsbaulichen Gewinn gemäss § 284 PBG. Aufzeigen, inwieweit der ortsbauliche Gewinn Lage-, Höhen- und Nutzungsabhängig ist.
- Vorschlag für (neuen oder angepassten) gesamtstädtischen Plan der zukünftigen Hochhausgebiete.
- Exemplarische Stadtansichten, welche die aufgrund des konzeptionellen Vorschlags möglichen räumlichen Ausprägungen und Resultate visualisieren.
- Exemplarische Darstellungen und Visualisierungen zu den Themen Typologie + Programm.

Die Vertiefung der in Stufe 1 skizzierten planungsrechtlicher Fragen (z.B. Gestaltungsplanpflicht, Mehrwertausgleich, Anteil preisgünstiger Wohnraum, etc.) erfolgte je Team und nach Bedarf in engem Austausch mit den städtischen Fachexperten.

Ergebnisse Stufe 1: Teambeiträge und Würdigungen des Begleitgremiums

Würdigung

Ausgangspunkt der Arbeit ist die Frage, ob das Stadtbild mit Hochhäusern in Zürich überhaupt gesteuert werden kann. Mit dem Verweis auf ergebnislose Diskussionen darüber in der Vergangenheit, stellt das Team das Hochhaus als Mittel zur Stadtbildgestaltung in Zürich infrage. Folgerichtig wird ein rein funktionaler, datenbasierter Zugang vorgeschlagen: wo kann das Hochhaus einen Beitrag zur Freiraumversorgung und zum Stadtklima leisten und wo zu mehr Urbanität und Zentralität?

Die Überlagerung verschiedener thematischer Layer, welche zu Eignungsgebieten führt, erscheint plausibel und wird im Grundsatz begrüsst. Das Ergebnis bleibt jedoch diffus und schwierig in seiner Interpretation. Nicht nachvollziehbar ist die Synthese aus den beiden Eignungskarten Freiraum und Urbanität. Wird durch ein Hochhaus Freiraum generiert, kann es nicht zugleich auch Verdichtungsinstrument sein.

Positiv zu würdigen ist der explizite Fokus der Arbeit auf die Freiraumthematik und die Frage, welchen Beitrag ein Hochhaus hierzu – je nach Lage – leisten kann. Unklar bleibt jedoch, warum als Beispiel für den Mechanismus «Hochhaus als Freiraumgenerator» gerade der Limmatraum gewählt wird. Die Notwendigkeit, hier zusätzlichen Freiraum zu generieren, wird hinterfragt. Weiterführende Hinweise zur spezifischen Leistungsfähigkeit des Hochhauses in Bezug zum Stadtklima und der Frage der Umsetzung in den dicht bebauten Gebieten werden vermisst.

Hinsichtlich Typologie und Programm auf der Objektebene bleibt die Arbeit allgemein und schematisch. Hinweise zu einem neuen Regelwerk und zum Prozess sind nicht erkennbar und es bleibt offen, wohin der Ansatz in einer Weiterbearbeitung führen könnte. Schliesslich wird die völlige Ausblendung der Frage des Stadtbildes und der Stadtgestalt kritisch beurteilt.

Team 1

Eckhaus AG Städtebau Raumplanung

S2L Landschaftsarchitekten BSLA SIA

ETH Wohnforum, Dr. Eveline Althaus

Intep – Integrale Planung GmbH

Fischer AG Immobilienmanagement

Beitrag Team 1

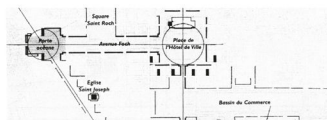
DAS HOCHHAUS ALS EINE ANTWORT AUF STADTPLANERISCHE HERAUSFORDERUNGEN – STADT-EBENE



Berlin 1910: Hochhaus als Mittel der Gestaltung von Knoten
Bild: T. Böhler, 1910, Werkbund-Glossar, Bruno Schreyer



Paris 1925: Hochhaus als Mittel zur Stadtanierung
Bild: Fondation La Citoyenneté, 1925, Plan Voisin, Le Corbusier

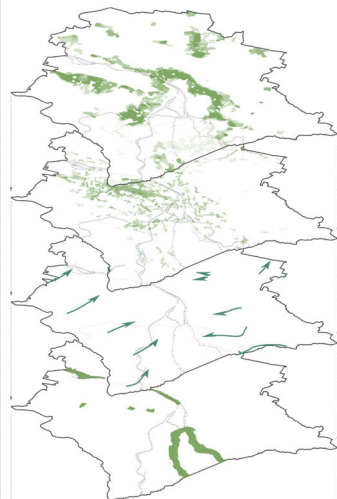


Le Havre 1946: Hochhaus als Mittel zur Akzentuierung Stadtstruktur
Bild: Oglethorpe, 1946, Plan Voisin, Le Corbusier

Zürich 2020:
 Hochhaus als Antwort zur Herausforderung «Stadtklima»



Generator von Freiraum
 Konzentrieren um Freiraum schaffen



Layer Eignungsgebiete

Freiraummangel
GIZ Freiraumplanung Progress 2002

Hitzeinseln
Gemäss Klimamodell ZH Planungsakademie

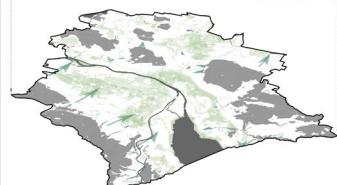
Kaltluftströme
Gemäss Klimamodell ZH Planungsakademie

Übernutzte Freiräume
Gemäss GIZ Stadtbuch

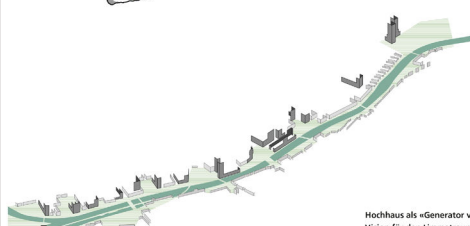
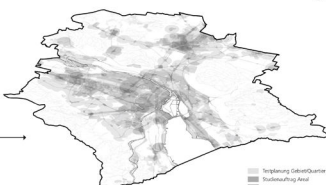
Layer Ausschlussgebiete

Historische Kerne und kleinteilige Wohngebiete
entw. vom IF ZH für die Stadt Zürich, Stand August 2019
 entw. W. H. H. H.

Synthese
 «Generator von Freiraum»



Differenzierte Eignungsgebiete



Hochhaus als «Generator von Freiraum»
Mittel: Freiraumplanung

Zürich 2020:
 Hochhaus als Antwort zur Herausforderung «Inneres Wachstum»



Generator von Urbanität
 Konzentrieren um Zentralitätsvorteile zu stärken

Layer Eignungsgebiete

Angestrebte AZ >250%
Gemäss vom IF ZH für die Stadt Zürich, Stand August 2019

Zentren Stadt, Stadtachsen
Gemäss vom IF ZH für die Stadt Zürich, Stand August 2019

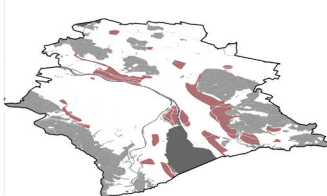
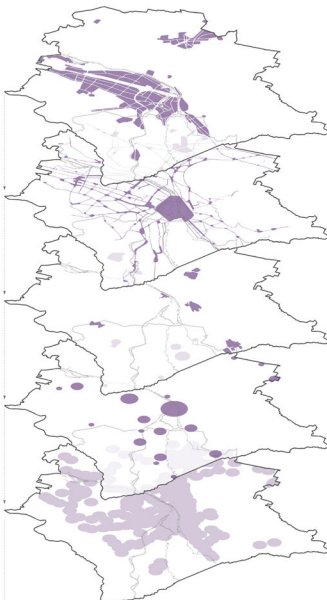
Hochschulen, Spitalanlagen
Gemäss vom IF ZH für die Stadt Zürich, Stand August 2019
 (ausgenommen: Ankerplatz)

Ankunfts- und -räume verdeutlichen, Bahnhöfe und andere wichtige ÖV-Knoten aufwerten
Gemäss vom IF ZH für die Stadt Zürich, Stand August 2019
 «Sitzplatzplan 6: Die Attraktivität des öffentlichen Raums erhöhen»

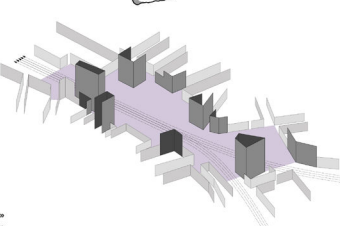
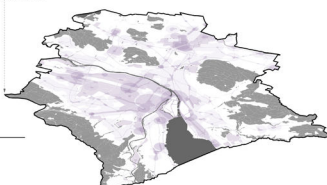
ÖV-Güteklasse A
Gemäss vom IF ZH für die Stadt Zürich, Stand August 2019

Layer Ausschlussgebiete

Historische Kerne und kleinteilige Wohngebiete
entw. vom IF ZH für die Stadt Zürich, Stand August 2019
 entw. W. H. H. H.



Synthese
 «Generator von Urbanität»



Hochhaus als «Generator von Urbanität»
Mittel: Freiraumplanung

Schlussbericht – Aktualisierung der Hochhausrichtlinien

Ergebnisse Stufe 1: Teambeiträge und Würdigungen des Begleitgremiums

Aktualisierung der Hochhausrichtlinien Zürich – Zweistufige Testplanung – Stufe 1

Eckhaus | SZL | Intep | Fischer AG | ETH-Wohnforum

22.10.2019

II

DAS HOCHHAUS ALS EINE ANTWORT AUF STADTPLANERISCHE HERAUSFORDERUNGEN – OBJEKT-EBENE

Nachhaltigkeit Leistungen / Anforderungen

Integraler Ansatz und Lebenszyklusbetrachtung

- Nachhaltigkeit in den Wettbewerbsanforderungen als Bewertungskriterium aufnehmen
- Gesamten Gebäudelebenszyklus in der Konzeptionierung berücksichtigen
- Prüfen und sorgfältiges abwägen von Konzepten im Sinne der integralen Planung

Energie und Ressourcen

- Optimierte Materialwahl betreffend THG, Graue Energie und kurzen Transportwegen
- Minimierung der Untergeschossfläche
- vertikale Lastabtragung fördern
- Vollständige Deckung der Betriebsenergie durch erneuerbare Energien anstreben
- Maximierung des Anteils an eigenproduzierter Energie sowie Anschluss an die Fernwärme anstreben
- Anteil Fensterflächen optimieren
- Anzahl der Parkplätze minimal halten

Klima und Wasser

- Kaltluftströme bestehen lassen
- Entlastungsflächen generieren
- Oberflächen mit optimalen Albedo-Werten
- Verschattung von Gebäuden, Zugängen und Freiflächen gewährleisten
- Klimaoptimierte Ausrichtung und Gebäudeform
- Fallsrisiko für eine hohe Aufenthaltsqualität berücksichtigen
- Optimiertes Regenwassermanagement

Suffizienz

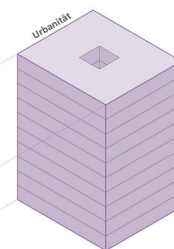
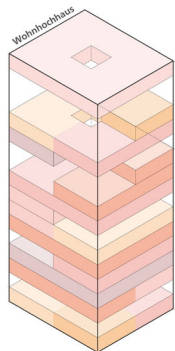
- Hohe Flächeneffizienz
- Flexible Grundrisse
- Nutzungen unter Einbezug des Quartiersangebots

Mensch

- Gesundes Raumklima
- Hoher Komfort mit guter Tageslichtversorgung
- Hohes Mass an Nutzerfreundlichkeit

Wohnhochhaus Leistungen / Anforderungen

- Vielfältiger Wohnungsmix
- Sozialer Mix über alle Stockwerke – keine vertikalen Hierarchien
- Nutzungsmix vor Ort und in der Nachbarschaft
- «Kümmerer» vor Ort (Hauswart, Concierge etc.)
- Wohnungsgrundrisse über ganze Breite bzw. über 2 Hausseiten
- Private Aussiedelräume
- Grünräumen und/oder Freiräumen mit Aufenthalts- und Begegnungsqualitäten in Nähe bzw. in Gehdistanz
- Für alle zugängliche halböffentliche Räume im Haus

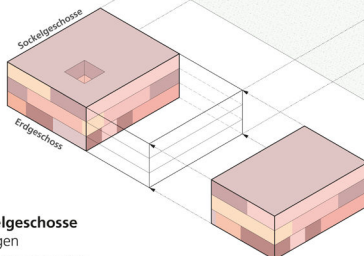


Urbanität Leistungen / Anforderungen

- Hohe bauliche Dichte, idealerweise Mehrausnutzung
- Mehrwertausgleich: Festlegung Mindestanteil für preisgünstigen Wohnraum gemäss Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum
- Hohe Nutzungs- und Nutzerdichte
- Standorte durch soziale und wirtschaftliche Diversität beleben und Vernetzung fördern
- Experimentelle Wohn- und Arbeitsformen prüfen: Mikro-Wohnen, Cluster-Wohnen, Wohn- oder Stockwerk-Gemeinschaften, Co-Living mit Co-Working-Spaces, Gemeinschafts- und Eventräumen (Fitness, Kino, ggf. Gemeinschaftsräumen etc.), ggf. auch Möglichkeiten für Wohnen im Alter
- Nutzungsflexibilität fördern: Dauerhafte und flexible Konzepte durch Grundrisse und angemessener Materialisierung umsetzen

Freiraum Leistungen / Anforderungen

- Freiraum öffentlich zugänglich
- Gestaltung nach stadtklimatisch und ökologisch relevanten Kriterien
- Pflanzung grosser Bäume muss auf ganzer Freiraumfläche möglich sein
- Möglichst unversiegelter Freiraum, Versickerungs- und Retentionsflächen maximieren
- Langfristige Adaptierbarkeit muss gewährleistet sein
- Hohe Aufenthaltsqualität
- Vernetzung des Quartiers fördern und vorhandene öffentliche Räume einbinden



Erdgeschoss und Sockelgeschosse Leistungen / Anforderungen

- Programmierung, Dimensionierung und Gestaltung als eigenständige Planungsaufgabe (ggf. mit Einbezug der öffentlichen Hand)
- Sinnvolle Massstäblichkeit und erhöhte Durchlässigkeit
- Bezug zum angrenzenden Strassenraum
- Vielfältiger Nutzungsmix
- Nutzungsanordnung je nach Passantenfrequenz und örtlicher Marktsituation:



Würdigung

Der Beitrag propagiert eine Normalisierung und Entideologisierung im Umgang mit der Hochhaustypologie. Die bis heute verbreiteten Mythen über das Hochhaus – z.B. die soziale Vereinsamung – werden widerlegt, das Hochhaus als Alleskönner dargestellt. Entscheidend – so die Verfasser – ist die Akzeptanz, die wiederum von der Prozessart und der Prozessqualität abhängt. Die dargelegte Perspektive auf die Zukunft des Hochhauses – insbesondere auch die Einbettung in gesellschaftliche Zukunftsfragen – wird begrüsst. Ebenso der Ansatz, dass die Möglichkeit eines Hochhauses zunächst im ganzen Stadtgebiet grundsätzlich gegeben ist, wobei sein Beitrag zur Innenentwicklung bei der Entscheidung im Vordergrund stehen muss. Hinweise zur stadtmorphologischen Einbettung und Anordnung sollen Gebietssteckbriefe liefern.

Die Arbeit offeriert mit datenbasierten Analysen, einer Eignungskarte, Gebietssteckbriefen und Prozessentwürfen einen Werkzeugkasten mit einer reichen Auswahl. Die explizite Thematisierung der Akzeptanz und der Bedeutung des öffentlichen Diskurses ist zu würdigen. Unklar bleibt die Schlüssigkeit des Narrativs, vage das Zusammenspiel und die Abhängigkeit der einzelnen Bausteine – beispielsweise zwischen Steckbrief und Eignungskarte. Die Inhalte, aber auch die Notwendigkeit der Steckbriefe – insbesondere vor dem Hintergrund des bereits Vorhandenen – wird hinterfragt. Unbeantwortet ist auch die Frage der Zuständigkeit für die Erstellung der Steckbriefe.

Die Bedeutung der Prozessqualität wird erkannt und unterstützt. Das aufgezeigte Verfahren erscheint jedoch kompliziert, zeitintensiv und insbesondere für niedrige Hochhäuser im Bereich von 40 Metern gar überinstrumentiert. Hier zeigt sich ein Widerspruch zur propagierten Normalisierung des Hochhauses als Bautypus. Letztlich kann der Beitrag nicht überzeugend und in sich konsistent darlegen, dass er den Qualitätserwartungen in der Weiterentwicklung zu genügen vermag und welche Ergebnisse auf der Objektebene und welche stadtmorphologischen Bilder daraus resultieren.

Team 2

yellow z urbanism architecture

raumplan wirz gmbh

Westpol Landschaftsarchitekten

Helsinki Zürich Office GmbH

CABANE PARTNER

Erveco

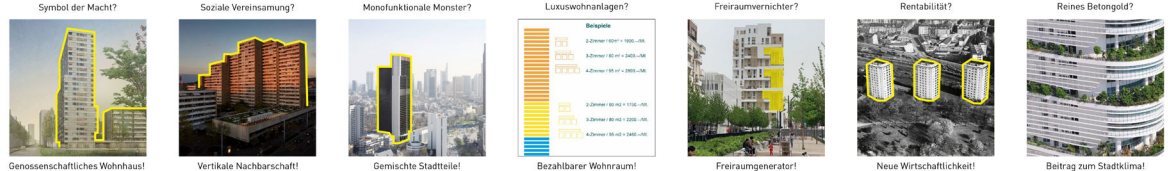
yellow^z urban architecture CABANE (concept architecture & design) helsinkizurich Westpol Landschafts Architektur Hausenerstrasse 123 CH-4057 Basel +41 (0) 61 270 20 70 ERVECO

DAS HOCHHAUS IST EIN (ASOZIALER) SONDERBAUTYP?

Das Hochhaus ist ein Bautyp der räumliche, soziale und funktionale Verdichtung ermöglicht. Dieses Potential erhält zunehmend Bedeutung.

Damit werden die bisherigen Konventionen, wo ein Hochhaus aus stadtgestalterischen Gründen zulässig sein soll herausgefordert.

Eigentlich könnte es – zunächst – überall stehen!



WAS LEISTET HEUTE DAS HOCHHAUS FÜR STADT UND QUARTIER?

- wie in unterschiedlichen Lagen ein ortsbaulicher Gewinn erzielt werden kann.
- wie gestapelte Nutzungen Zentralität bewirken oder

- wie auch mit diesem Bautyp ein Beitrag zur Freiraumversorgung und zum Stadtklima geleistet werden kann

- wie wirtschaftliche Parameter gleichwohl ortsspezifische Anpassungen hinsichtlich Nutzungsmix und auch sozialer Ausrichtung ermöglichen.

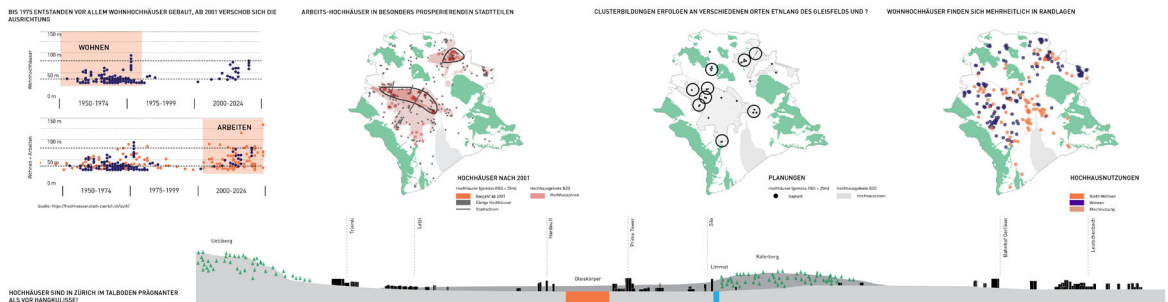


18 JAHRE HOCHHAUSRICHTLINIEN: WAS HABEN SIE GEBRACHT?

Hochhäuser waren immer ein Bautyp, der zur Diskussion der Transformation der Stadt herangezogen wurden: Sanierung Langstrassenquartier, Hochhaus zur Palme, Waldstadt, Sihlstadt, Seestadt-Projekte, etc.

Realisiert wurden sie nicht als Instrumente einer Verdichtung, sondern als punktuelle Ergänzungen: städtebauliche Dominanten, ganz im Sinne der geltenden städtebaulichen Theorien.

Im Ergebnis der Hochhausrichtlinien ergibt die Verteilung der Hochhäuser kein eindeutiges städtebauliches Bild. Hochhäuser entstanden aufgrund städtebaulicher Konventionen, aufgrund von Gelegenheiten und aufgrund gesellschaftlicher Akzeptanz.

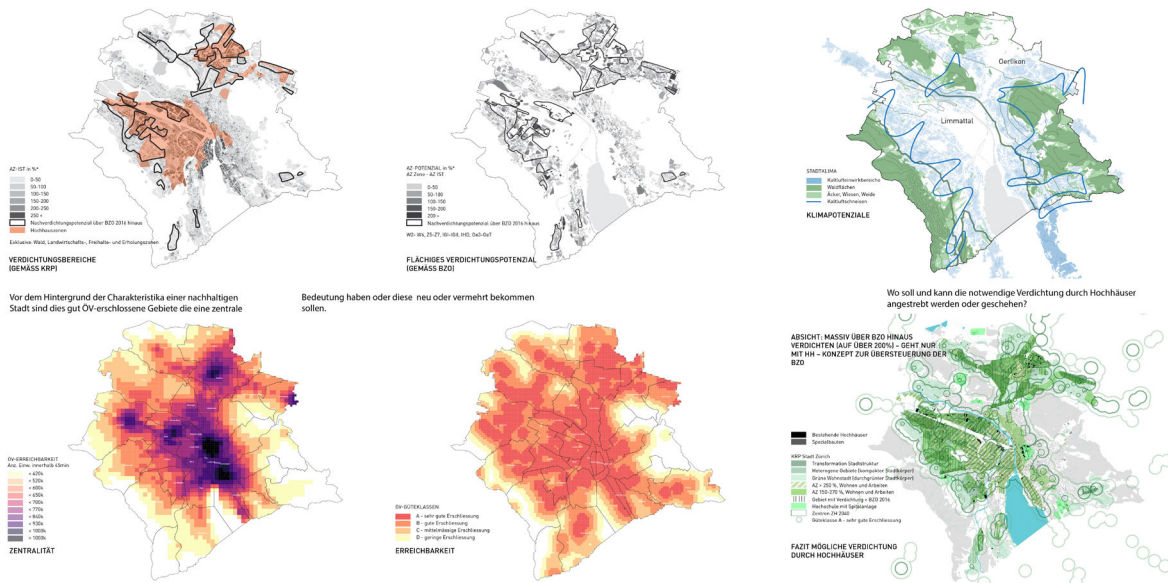


ZÜRICH WÄCHST LAUT STEK:
BIS 2040 + 520.000 EW UND 38.000AP!

Die BZO bietet nicht genügend Raum, der KRP sieht Gebiete vor, wo über die BZO hinaus verdichtet werden kann:
Durch Hochhäuser?

Nur Teile der KRP Gebiete liegen im jetzigen Perimeter der aktuellen Hochhausrichtlinien. Insgesamt weist die BZO ein flächiges Verdichtungspotential auf.

Morphologische Charakteristika sind gerade auch im Hinblick auf das Stadtklima zu beachten.



Schlussbericht – Aktualisierung der Hochhausrichtlinien
Ergebnisse Stufe 1: Teambeiträge und Würdigungen des Begleitgremiums

HOCHHÄUSER ALS STADT-BAU-TYP

HOCHHÄUSER AUSZUSCHLIESSEN
BEDARF NEUER BEGRÜNDUNGEN!

Die These, Hochhäuser könnten aufgrund der vorgenannten Kriterien (fast) überall möglich sein, fordert dazu auf, die Begründungen neu zu denken und zu argumentieren. Da ihr Bau nicht nur eine Frage der fachlichen Richtigkeit ist, sondern auch eine Frage der Akzeptanz dieser Bewertung, werden hier einige Gebiete wie z.B. die Altstadt zurückgestellt, weil sie tief verankerte Anekdote der Zürcher Identität darstellen. Dies obwohl auch hier die Lage zum hiesigen ÖV zur Diskussion geeigneter Arealen einladen würde.

Folgende Gebiete, wie längs der leistungsfähigen ÖV-Infrastrukturen oder geclustert an Haltepunkten und zentralen Orten, lassen sich unterscheiden, in denen Hochhäuser als Mittel der

- ortsbauischen Akzentuierung
- raumfunktionalen Aufwertung (Zentrumsbereiche)
- Freiraum- und Stadtklimaverbesserung
- und auch hinsichtlich erschwinglicher Mieten

eine zentrale Bedeutung haben oder diese neu oder vermehrt bekommen sollen.

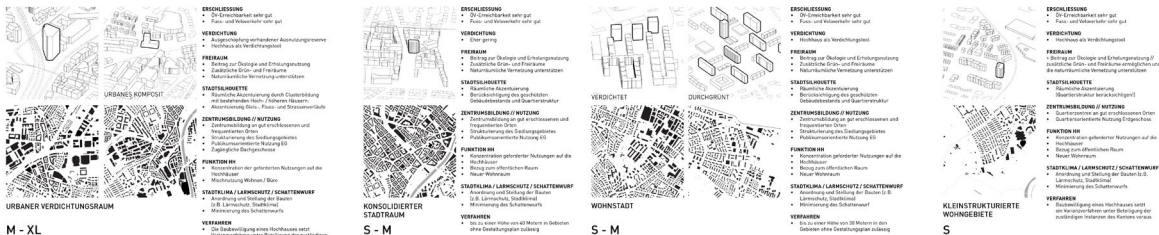
HOCHHAUS-ARGUMENTARIUM

Unsere These ist: Eine fachlich belastbare aber auch zuglänglich akzeptierbare Klärung der Art passender Hochhäuser bedarf genauer situativer Auseinandersetzungen von Programm, Kubatur und Höhe eines Hochhauses.

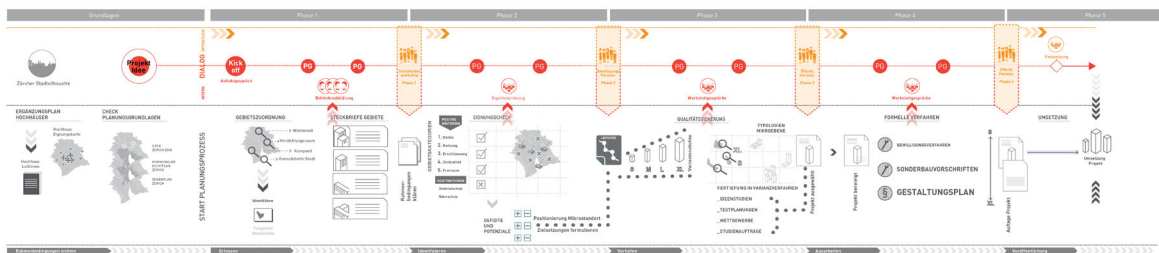
Dieses Postulat, die Hochhausrichtlinien situativ und massgeschneidert weiter zu entwickeln erfordert auch eine Diskussion über entsprechend passende Verfahren und Prozesse.

Das Hochhaus als Stadt-Bau-Typ gleichwertig neben allen anderen Bautypen zu diskutieren ist gleichbedeutend mit einer Diskussion über eine zukunftsfähige Stadt und Stadgesellschaft.

Also ist bei der Überarbeitung der Hochhausrichtlinien die Öffentlichkeit in Stadt, Quartier und Nachbarschaft auf eine geeignete und zielführende Art und Weise einzubeziehen!



PROZESSABLAUF FÜR HOCHHAUS-ENTWICKLUNGEN



Würdigung

Der bereits sehr präzise durchgearbeitete Beitrag strebt explizit keine Neupositionierung in Bezug auf die Hochhausfrage in der Stadt Zürich an: Auf intelligente Weise knüpft er an die bestehenden Grundlagen, Erfahrungen und Erkenntnisse an und ergänzt sie durch die Implementierung eines schlüssigen Instrumentariums in der konkreten Bewilligungspraxis. Dabei wird das Hochhaus nicht primär als Verdichtungsinstrument verstanden; vielmehr soll es als «Sondertypologie» dort zum Einsatz kommen, wo andere, reguläre Typen an ihre Grenzen stossen. Bedeutungsvoll ist auch der Hinweis auf die Notwendigkeit einer Differenzierung des Typus' Hochhaus in modifizierte Untertypen, die auf die Besonderheiten des Ortes reagieren. Erst das doppelte Bewusstsein um die typologischen, aber auch ökonomischen Faktoren und ein präzisiertes, daraus abgeleitetes Regelwerk kann Zürich 2040 vor der «Zufälligkeit des Stadtraumes» bewahren.

Der Seitenblick auf Hochhausleitlinien anderer Städte (Rotterdam, Berlin, Bern) zeigt, dass Zürich den Fokus weg von Einzelbeurteilungen (stets im Ausschlussverfahren) auf Cluster- und Ensemblebildungen legen muss, die stadträumlich wirksam werden. In der «Einzelfallbetrachtung» durch das Baukollegium divergiere, so die Verfassenden, das Resultat naturgemäss stets gegenüber den für ein qualitätsvolles Stadtbild unabdingbaren übergeordneten und allgemeinen Regelungen. Gebietsbezogen sollen deshalb in einem «Typenkatalog» unterschiedliche Leistungs- und Qualitätsmerkmale festgeschrieben werden, die weit über das reine Höhenregime hinausreichen und auch Nutzungsanforderungen (insbesondere eine maximale Durchmischung) regeln. Die bislang erst skizzierten und recht allgemeinen Merkmale sollen in der zweiten Phase vertieft und spezifiziert werden. Eine festgeschriebene Systematik zum Verhältnis von Gebiet, Typ und Leistung soll die Grundordnung stärken und weniger Sonderfälle und Ausnahmen generieren. Als Verdichtungsinstrument kann das Hochhaus nur dann eingesetzt werden, wenn Anreize für besondere Leistungen geschaffen werden. Ziel ist eine hohe Plausibilisierung bei der Beurteilung von Hochhausbauten (v.a. durch das für das dafür zuständige Baukollegium); das Team diskutiert den Vorschlag, das Baukollegium künftig mit zusätzlicher (z.B. gesellschaftlicher) Expertise zu ergänzen. Insgesamt geht es also darum, das bestehende Hochhausleitbild der Stadt Zürich als Instrument

Team 3

E2A Piet Eckert und Wim Eckert
Architekten ETH BSA SIA AG

KCAP GmbH

Hager Partner AG

Planwerkstadt AG

Barbara Emmenegger, Soziologin

Prof. Matthias Böttger,
urbanegestalt PartGmbH, Köln

der Steuerung zu vertiefen und zu präzisieren. Mehrwerte des Städtebaus, so bringen es die Verfasser pointiert auf den Punkt, können nur dann entstehen, wenn sie kollektiv gewollt sind. Dafür ist ein griffiges Instrument in Form eines Qualitäts-Leistungs-Katalogs unabdingbar.

Der gewählte Ansatz ist deshalb vielversprechend, weil er sich nahe an der bestehenden BZO bewegt und auf pragmatische Weise eine Grundcharakteristik der Stadtentwicklung von Zürich festigt und in historisch gewachsenen Bahnen präzisierend steuert. Die nach einfach nachvollziehbaren Regeln gewachsene «Vernunftstadt» Zürich wird um massgeschneiderte und kontextgebundene Hochhausgebiete und Hochhauscluster erweitert: Als Identitäten mit eigenständigen, zusammenhängenden Charakteristiken fügen sich diese in das Gesamtbild von Teilgebieten («Zimmern») ein, die aus landschaftlichen, verkehrstechnischen, wirtschaftlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Faktoren hervorgegangen sind. Bei der Ausarbeitung des vorgeschlagenen «Tools» ist aber der lauernden Gefahr entgegenzuwirken, dass dieses durch allzu starre und mechanistische Strukturen und Vorgaben zu einer weiteren «Zwangsjacke» in der sich verdichtenden Normierungs- und Standardisierungslandschaft von Städtebau und Architektur verkommt. Vielmehr soll der Fokus auf einer Anreiz- und Motivationssteuerung liegen, die neue Spielräume eröffnet und auch innovative Setzungen zulässt. Ziel soll es stets sein, die «Ganzheit» von Quartier und Stadt jenseits des Episodischen zu stärken.

Eine Reduktion des Typenkatalogs (z.B. 3 statt 5 Typen?) könnte allenfalls zu einer solchen, etwas «offeneren», aber dennoch wirksamen Perspektive beitragen. Zudem muss der Umfang der sehr weitläufigen orangefarbenen Zone (Hochhausgebiet) überprüft werden; die Kriterien in den blauen Zonen (Hochpunkte im Stadtkörper) sind zu präzisieren und zu differenzieren. Einen interessanten Vertiefungsaspekt bietet – nebst der Präzisierung des Dreiklangs Gebiet-Typologie-Leistung und der Veranschaulichung der Möglichkeiten von planungsrechtlicher Umsetzung und Prozess – auch die bereits aufgegriffene Auseinandersetzung mit einer möglichen Attraktivitätssteigerung des Hochhauses in ökonomischer Hinsicht (kostengünstiges Bauen), aber auch im Hinblick auf die Steigerung seiner gesellschaftlichen Akzeptanz für die Zukunft.

Beitrag Team 3

Aktualisierung der Hochhausrichtlinien Zürich

1. Entwicklungstendenzen Hochhaus

Nutzen von Hochhäusern: Warum braucht es Hochhäuser?

Im Kontext des anhaltenden Bevölkerungswachstums in den Schweizer "Gross-Südern", der damit verbundenen deutlich knapper werdenden Ressource Land und des politischen Willens zur Verdichtung nach innen (RPG) kommt heute dem Bauen in die Höhe eine bedeutendere Rolle zu als bisher.

Logisch betrachtet sind Hochhäuser mit einem kompakten Fussabdruck und einer durch Höhe kompensierten Flächenproduktivität prädestiniert auf kleinem Boden viel Nutzung umzusetzen.

Die Europäische Stadtdichte ist aber im Gegensatz zur amerikanischen und asiatischen Dichte viel zu tief für einen unabhängigen Einsatz von Hochhäusern. Sie werden vielmehr im Sinne besonderer Bauten, Markierungen und eines Brandings im Stadtraum eingesetzt. (Einhörschliche ZH: 43.191a)

Hochhäuser können beachtliche städtebauliche Potentiale dort entfalten, wo reguläre und ortstypische Bauten an die Grenzen ihrer typologischen, nutzungs-spezifischen und stadträumlichen Leistungsfähigkeit kommen.

Ökonomische Faktoren von Hochhäusern

Hochhäuser liegen in Europa durchschnittlich zwischen 15-20% über den Erstellungskosten herkömmlicher Regalbauten.

Ökonomisch betrachtet werden in Europa Hochhäuser aufgrund städtebaulicher, politischer und regulatorischer Faktoren zu viel gebaut.

83% der Zürcher Hochhäuser sind unter 60m Höhe und liegen damit im Bereich proportional hoher Erstellungskosten. Ökonomisch gesagt, wird fast alles gemacht, um ökonomisch zu sein.

Im internationalen Vergleich liegt die beste Wirtschaftlichkeit bei 50 bis 80 Geschossen (150-250m) und einer durchschnittlichen GF von 900-1000m².

Hochhäuser steigern das Angebot sprunghaft und beeinflussen die Marktsituation (Kumpensitäten), Nutzungsverstärkt und unterschiedliche Angebotselemente reduzieren Marktrisiken.

Kostengünstige Hochhäuser: Status Quo

Hochhausprojekte werden zur Zeit über eine Reduktion des Landwerts (Landwertabschreibungen) für gemeinnützigen Wohnungsbau umgesetzt (Depot, Hoch, Arch, Areal).

Hochhäuser für eine Verdichtung nach innen ohne Ausnutzung der gesamten Fläche, die Innenverdichtung massgeblich (bis 20%) zu veranlassen. Ohne Ausnutzung der Fläche macht ein solches Vorgehen sowohl ökonomisch als auch sozialpolitisch keinen Sinn.

Kostengünstige Hochhäuser: Entwicklungsaussicht Zielsetzung

Das grösste ökonomische Potential kostengünstiger Hochhäuser liegt in einer hohen Nutzungsdurchdringung mit Möglichkeiten der Querfinanzierung (differenzierte Angebotselemente), einer radikalen Reduktion der Gebäuderkosten (Gebäude und Erstellungstechnik), der Möglichkeit hoher Flächenproduktivität gegenüber Landwerten (erhöhte Ausnutzung) und einer massgeblichen Wohnflächenreduktion / Einheit (absolute Tragbarkeit).

Sie liefern die Grundlage einer umsetzbaren, sozialgerechten Hochhaustypologie.

2. Planungsinstrumentarien bei Hochhäusern im internationalen Vergleich

Die Grundrisser & San spots
Hogsboulevard 2019, Rotterdam 2019

In Rotterdam nimmt die Typologie des Gebäudes, bzw. die Ausgestaltung des Societs eine zentrale Rolle ein. Das Grundstück muss vollständig überbaut werden und der Sockel passt sich an die umgebende Gebäudehöhe an. Darin sollen grossenteils öffentliche Funktionen untergebracht werden und Infrastruktur und Rückstufen minimiert werden. Die Schankheitsregel bestimmt in Abhängigkeit der Höhe den Fussabdruck des Turms – je höher, desto schlanker.

Verkehrs- & Sozialer Mehrwert
Plano Diretor Estratégico, São Paulo

Hochhäuser werden grundsätzlich an den Wachsen der urbanen Transformation gefördert und orientieren sich am existierenden öffentlichen Verkehrsnetz. Mit der Grösse des Grundstücks werden Prozentsätze von öffentlichem Raum, Durchlassgrate und Transparenz der Fassaden definiert. Erweiterte Nutzungen und Verbesserungsmaßnahmen für den öffentlichen Raum werden durch zusätzliche Anreize erreicht. So erhöht die Realisierung von öffentlichen Flächen im oder um das Gebäude, Nutzungsmischung und Sozialvernetzung die zulässige Ausnutzung.

Warum ein Hochhaus?
Regionales Hochhauskonzept Bern, 2009

Das Berner Hochhauskonzept umfasst einen Zonenplan, Qualitätskriterien sowie Vorgaben zum Planungsprozess. Die Stadt definiert drei Zonen: einen Ausschluss- und einen Möglichkeitsraum sowie einen Eventualraum, in welchem Hochhäuser nach strengeren Vorgaben unterliegen.

Der Bau eines Hochhauses muss jedoch stets über Mehrwerte legitimiert werden. Dazu dient die Liste der Qualitätskriterien, die teilweise der spezifischen Situation des Gebäudes angepasst ist. Ein externes Qualitätszertifikat begleitet jedes Bewilligungsverfahren.

Mischnutzung & Planungsprozess
Hochhausleitbild für Berlin, Berlin DE, 2019

Das Leitbild Berlins gibt keine Zonierung vor, sondern Kriterien und Kompensationsmassnahmen sowie Prozesse für die Genehmigung eines Hochhauses.

Ab 25 m Höhe gilt ein Gebäude als Hochhaus. Unter 60 m dürfen diese modularförmig ausgerichtet sein, während darüber eine Nutzungsmischung Pflicht ist. Erd- und Dachgeschosse müssen öffentlich zugänglich sein. Ausserdem müssen sie strengen Anforderungen bezüglich Denkmalschutz, Erhaltungsgebiete, Naturschutz u. A. genügen.

Protected Views & Opportunity Areas
City Plan 2036, Shaping the Future City, London, 2018

London besitzt keine Zonierung, Bauprojekte inklusive Hochhäuser werden von Fall zu Fall von den Bürgerämtern genehmigt. Die einzige stadtweit definierte Zonierung hat gewisse Schranken auf die St. Paul's Cathedral, den Tower of London sowie das Monument to the Great Fire frei.

Opportunity Areas sind Flächen mit Entwicklungspotenzial, in welchen Verdichtung und der öffentliche Verkehr gefördert werden. Im Sinne der Verdichtung gehören dazu auch Hochhäuser – es handelt sich dabei jedoch nicht um eine spezifische Hochhausstrategie.

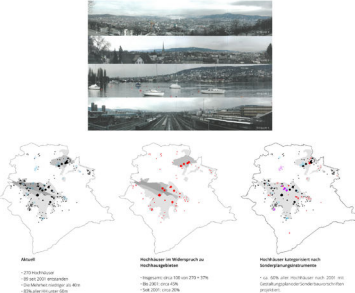
Akzentuierung und Verdichtung
Hochhausrichtlinien Basel, 2010

In Basel werden Hochhäuser auf wenige Gebiete beschränkt, darin jedoch wenig reguliert. Die Hochhäuser sollen generellen Anforderungen bezüglich Städtebau, Nutzung, Verkehr, Grün und Freiräumen sowie Schattenwurf (maximal 2 Stunden) genügen. Ein Konzeptplan definiert zulässige Gebiete, welche haugedächlich aufgrund von zwei Prinzipien gewählt wurden. Hochhäuser können einerseits zur Akzentuierung des Flussraums und des Giesraums eingesetzt werden und andererseits zur Verdichtung der Verkehrsachsenpunkte in der Innenstadt.

3. Aktuelle Hochhausrichtlinien - Synopsis einer kritischen Betrachtung

Die aktuelle Richtlinie basiert auf Ausschluss und ist damit per se hinsichtlich Ausnahmen empfindlich (Verlust der Strategie). Über 60% der heutigen Hochhaus - Entwicklungsprozesse bedienen sich an Sonderinstrumenten wie GP oder SBV. Die Definition von Stadtbildern widerspricht einer prozessualen Entwicklung (methodisch ein Paradox). Die Qualitätsansprüche der Hochhäuser sind allgemein gefasst. Der Beurteilungsprozess ist aber eine Einzelfallbetrachtung (Baukollegium).

Das Resultat divergiert so immer zu den allgemeinen Regelungen. Die Qualitätsansprüche sind nicht typologisch differenziert. Je nach Aufgabe und Situation kann ein Erfüllen der allgemeinen Qualitäten kaum gefordert werden (Umsetzungs- und Prozessschwäche).



4. Entwicklung im Stadt- und Metropolitanraum Zürich



Die morphologische Analyse, welche die Grundlage des Entwicklungsplans Zürich 2040 bildet, ist präzise und beeindruckend kohärent.

Eine chronologische Entwicklung der Gebiete Zürich West - Albis - Hohlrasse und Bahnhof Oerlikon - Leutschenbach zeigt aber besonders bezüglich des Einsatzes von Hochhäusern, dass keine übergründeten und städtebaulichen Ziele oder räumlich bindende Konzepte längerfristig (Masterplan) in diesen Gebieten verfolgt wurden.

Vielmehr ist es ein Vermitteln von "Laisser-Faire" und Qualitätsansprüchen, die retro-aktiv eingesetzt werden.

So steht heute kaum ein Hochhaus in Zürich West in Bezug zu einem anderen. Die Positionen der Häuser gehen viel mehr auf die Verfügbarkeiten von Arealen und Parzellen zurück als auf städtebauliche Zielsetzungen.

Das Resultat ist eine Ansammlung isolierter Einzelfallbetrachtungen, welche insgesamt einen eher zufälligen Stadtraum ergeben und vor allem Schwierigkeiten mit räumlichen Übergängen und Brüchen offen legt.

Mehrwerte des Städtebaus können nur entstehen, wenn sie gewollt werden

Wir schlagen einen Ergänzungsplan vor, der Bauten ab 25m bis auf wenige Ausschlussgebiete stadtwelt zulässt. Für spezielle Hochhausgebiete wie Zürich West/Albisteilen oder Oerlikon/Leutschenbach und deren Querschnitten werden zusätzliche städtebauliche Zielsetzungen für Bebauung, Freiraum und Verdichtung langfristig definiert werden (Phase 2).



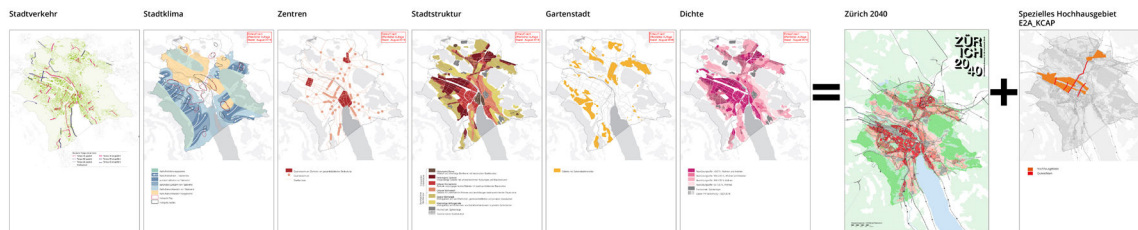
Kleinere bis mittlere Hochhäuser im gesamten Stadtgebiet (Akzentuierung/Höhenreduktion/Entlastung).

Spezielle Hochhausgebiete und Querschnitte auf der Grundlage des Entwicklungsplans Zürich 2040.

Leistungsmerkmale der Hochhäuser im Vordergrund (Höhenbeschränkung nicht primär definierend), Stärkung der Gruppenbildung (Cluster) in den speziellen Hochhausgebieten und Querschnitten (Scharfung der Stadthorizonte).

Einbezug der Industrie- und Gewerbezone (Ausnutzungsreserve).

Aktualisierung der Hochhausrichtlinien Zürich



5. Konzeption und Methodik zur Entwicklung einer neuen Hochhausrichtlinie

Proaktive und inklusive Richtlinie (nicht auf Ausschlüssen basiert)
 Präzisierung und Stärkung der Leistungsmerkmale (Verknüpfung zu Hochhaustypologien)
 Vereinfachung der Umsetzung und Prozesse (Stärkung der Grundordnung BZO)

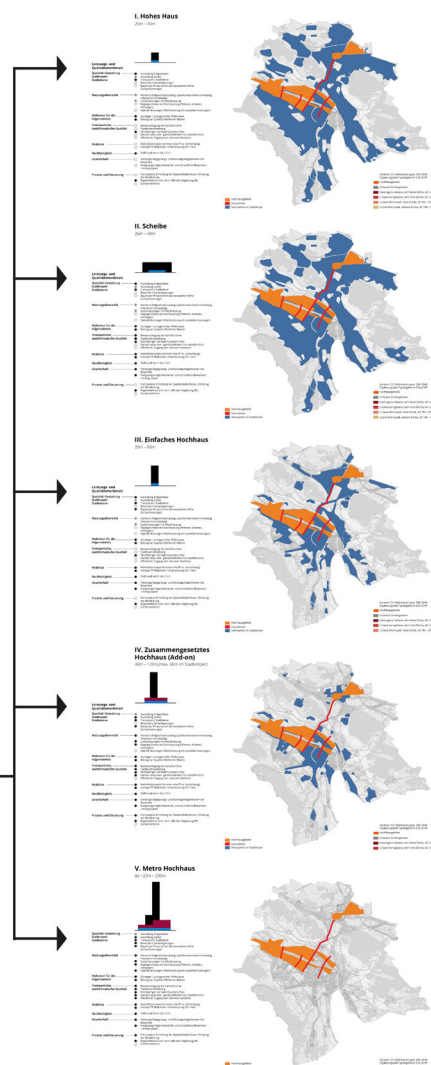
Kategorie	I. Hohes Haus	II. Scheibe	III. Einfaches Hochhaus	IV. Zusammengesetztes Hochhaus (Add-on)	V. Metro Hochhaus
Standard	Neue Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)
Nutzung	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)
Stadtebene EG und Stadtschichtung	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)
Umfeld/Straßentyp	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)
Freiraum	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)
Besondere Merkmale	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)
Höhe	20m - 40m	20m - 40m	20m - 40m	20m - 40m	20m - 40m
Morphologie	20m - 40m	20m - 40m	20m - 40m	20m - 40m	20m - 40m
Beispiel					

Kontext / Ort Definitionen gem. ZRH 2040 Spezielles Hochhausgebiet EZA, KCAP

Hochhaustypologien	Spezielles Hochhausgebiet EZA, KCAP
I. Hohes Haus	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)
II. Scheibe	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)
III. Einfaches Hochhaus	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)
IV. Zusammengesetztes Hochhaus (Add-on)	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)
V. Metro Hochhaus	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)

Leistungs- und Qualitätsmerkmale

Qualität / Gestaltung Stadtraum / Stadtebene	Spezielles Hochhausgebiet EZA, KCAP
Architektur	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)
Stadtstruktur	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)
Freiraum	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)
Umfeld/Straßentyp	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)
Besondere Merkmale	Neuere Entwicklung im Stadtbild (z.B. durch innovative Nutzung, architektonische Qualität, Integration in Umgebung)
Höhe	20m - 40m
Morphologie	20m - 40m
Beispiel	



Würdigung

Der Vorschlag «Zürich High Rise» erobert sich seine Felder eher aus kraftvollen atmosphärischen Stadtbildwelten heraus denn aus der strategischen Verankerung und Verknüpfung von politischen, wirtschaftlichen, kulturell gewachsenen oder soziologischen Komponenten. In diesem Sinne stellt denn auch der Fotobeitrag zu den Zürcher Stadtatmosphären, der die bisherigen vereinzelt Hochhaussetzungen auf poetische Weise dokumentiert, einen schönen und verführerischen Zugang zur Aufgabenstellung dar. Über den Beizug von referenziellen Stadtmorphologien (Chicago Loop – «new centers of density and vitality», Cité Verte – «Living in a garden» und European Hybrid – «combining tall buildings with perimeter blocks») werden drei unterschiedliche Hochhausmodelle vorgeschlagen, die als identitätsstiftende Urbanitätsgeneratoren in den eher dispersen Stadtkontext Zürichs Einzug halten sollen.

Ein Übersichtsplan legt die – exemplarisch – festgelegten Zuordnungen für die «Implantation» dieser Modelle vorwiegend in den bestehenden Hochausgebieten fest. Axonometrische Darstellungen und magisch inszenierte Visualisierungen veranschaulichen in inselartigen Kompartimenten die Kraft einer neuen, urbanen Dichte für Zürich, die sich in die bestehenden «Szenen» des Zürcher Stadtplans eingliedert und andersartige, kraftvolle Stadträume schafft (Metropolis Altstetten, Green Maag, Pfingstweidstrasse West). Dieser auf den ersten Blick reizvolle «Typologietransfer» mündet aber in eine eher oberflächliche und für Zürich allzu unrealistische Umsetzungsstrategie (1. Identify a series of sites for future high-rise developments, 2. Choose one case-study site for each model, 3. Develop each case study with the stakeholders), die der politischen-kulturellen Disposition der Stadt nur sehr ungenügend Rechnung tragen kann. Die «englische» Kultur, welche vom Areal ausgeht und Arealentwicklungen in Form von Testentwürfen in den Fokus von städtischen Entwicklungen stellt, lässt sich leider nicht auf die gesamte Stadt Zürich oder ganz generell auf die Schweizerische Planungskultur übertragen; so wird der zwar pragmatisch motivierte Ansatz sein Ziel verfehlen, da ihm die hinter der Parzelle liegende Realität verschlossen bleibt. Leider befinden sich – mit Ausnahme weniger Schrebergartenareale – die meisten grösseren Areale in vielzähliger privater Hand und sind daher durch

Team 4

Caruso St John Architects AG

Antón Landschaft

Ferrari Gartmann AG

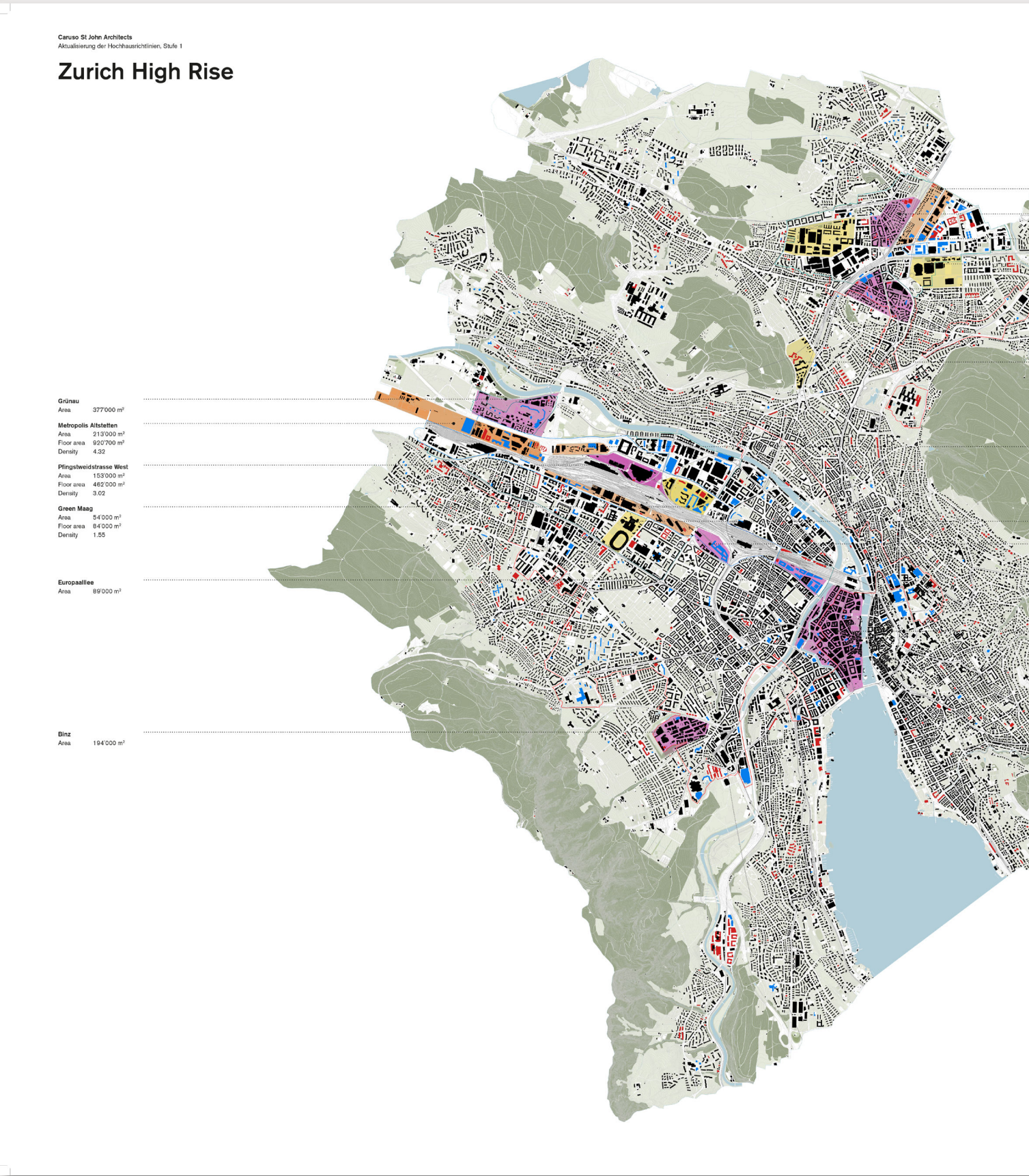
Drees & Sommer

IBV Hüsler

unterschiedlichste Interessen und Zielsetzungen gleichsam «voreingenommen».

Der Beitrag ermangelt – vielleicht durch einen bewussten Entscheid? – auch jeglichen Hinweises zu einer möglichen Programmierung, die aus Sicht des Begleitgremiums ein Schlüssel für den Erfolg künftiger Hochhausquartiere darstellt. Auch ökonomische, gesellschaftliche und ökologische Aspekte bleiben in der gewählten Herangehensweise vollständig ausgeklammert. Zusammenfassend handelt es zwar um einen bereichernden, frischen und in hohem Masse «aesthetisierten» Ansatz, der starke architektonische Konzepte generiert, insgesamt aber viele weisse Flächen und offene Fragen hinterlässt.

Beitrag Team 4



Schlussbericht – Aktualisierung der Hochhausrichtlinien
Ergebnisse Stufe 1: Teambeiträge und Würdigungen des Begleitgremiums



Beitrag Team 4

Caruso St John Architects
Aktualisierung der Hochhausrichtlinien, Stufe 1

City Portrait

Venice appears a single mass out of which the canals and buildings of the city have been carved. The incredible harmony in its buildings and in the formation of its public realm was admired at the height of the empire, but also by modernists in the 20th century who equated its 'organic' consistency with the scientific basis of the modern city. Chicago, that part that is bounded by the Loop, also feels like a carved topography, its tight network of streets and lanes, and a certain consensus about its trabecated architecture has allowed the city to develop and grow while retaining a consistency of spatial character. Venice and central Chicago have elevations that are sections of the city, facing out to the Lagoon and to South Michigan Avenue. Manhattan most definitely does have a skyline; its needle-like buildings rise up from the horizontal line of their granite island base, an arrangement of figure and plinth that is able to hold true despite the replacement of individual buildings.

Zurich is the city in the valley, its core historically clustered along the river and around the lake. It is not like a geology or a carved piece of stone, like Venice or Chicago, it does not have a skyline like Manhattan, its profile is always dominated by the surrounding mountains. The historic city did have moments of distinctive profile, the presence of the two churches facing each other across the Limmat, the system of defensive towers that once emerged out of the fabric of Niederdorf. Today, these strong figures have either disappeared or have been overtaken by new developments that are sometimes visible as figures but are often viewed from the elevated vantage points of Zurichberg, Hingelberg and Uetliberg. Zurich is emphatically not a city with a skyline. It is a city that follows the line of the valley, it has moments of density and concentration on the valley floor, and on the slopes of its mountains. Therefore, rather than be concerned about skylines we have thought about the spatial and social advantages that could be achieved through the development of a new high-rise strategy for the city.



Mobimo, Primo & Zölly Towers, Meti-Peter, Gigon/Guyer, Diener & Diener, 2011-2014



Otto und Werner Pfister, Kantonale administration Walcho, 1934-35



Europaallee, Lagerstrasse, Caruso St John Architects, 2018

An urban lexicon

Towers are a historic part of the image of the city, whether it is the towers of the Grossmünster or the Kirche Fraumünster, or the defensive structures that once stood like figures over Niederdorf. An increasing proliferation of widely spread towers, like those of Zurich West and Oerlikon, a direct consequence of the 2001 High rise strategy, is not an urban idea. Through the course of the 19th and 20th centuries, in Europe and in North America, there emerged city constructions that combine the idea of building tall with the production of positive and coherent collective spaces. It is our intention that these models of urban morphology should form the basis of any new strategy for high rise buildings in Zurich. We have looked at many high rise developments from the last 150 years and have discovered that the best of these can be described in the following three categories;

The Chicago Loop

The first of our models in the most extreme. The buildings of the Loop in Chicago create an urban character of enormous power. The rigid grid of rectangular blocks with streets and lanes, have been able to accommodate 150 years of urban development, of ever taller buildings, of sustaining the density and the financial viability of the quarter at the same time as continuing to support a varied and lively life at street level.



Michigan Boulevard, Chicago

La Cité Verte

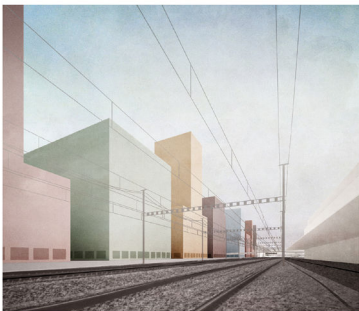
Our second model is the Cité Verte, a classic modern trope that has not always resulted in positive urban environments. Nonetheless, in the context of Zurich we think that it is a useful instrument for looking at the city that also has the capacity to engage with and improve already developed areas, a model that is equally about adaptation as it is about new building. This model is not about introducing new levels of density, it is more a way of resisting the unrelenting expansion of the agglomeration. Zurich already has areas like Schwamendingen that are quite successful versions of this type. While we support the decision to densify Schwamendingen, we believe that not enough care is being taken to preserve, or to improve the positive qualities of living in a garden. We can imagine in the Cité Verte that one should be able to live on ground floor level, that private gardens directly adjacent to the buildings can complement the more civic, public open space.



Lafayette Park, Ludwig Mies van der Rohe, Detroit, 1956

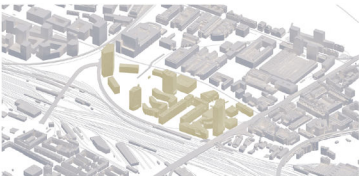
Case studies

We propose to test this form of urbanism in very specific locations in Zurich, areas where one can imagine comprehensive future development, for instance along the rail lands, places with excellent transport connections where new places of real density and vitality could result in new 'centres' for the city. In order to achieve this degree of density, these special development zones would dispense with the two-hour shadow restrictions, would relax requirements for balconies and loggias, and would not allow for private car parking. In return for what will be substantial development opportunities, the city would in turn insist on new ideas for programmatic complexity, new ideas for ground floor uses and for the public realm. We can imagine workspaces, production and public uses filling the lower levels of these buildings so that the new urban quarter would have both a daytime and night-time life.



Metropolis Alstetten

This is a strategy that can be deployed to improve and add to existing modernist parts of Zurich. It can also be used to radically improve the exterior areas of recently built developments. We can imagine the towers and slabs of the Maag Areal being brought together with the Pfingstweid Park to make a substantial new Cité Verte, a counterpoint to the density along Hardbrücke, and to the workers' housing around Josefswiese. Finally, this is also a strategy for areas that are not so central, that already have landscape qualities because of their proximity to the city's forests and other open space amenities.

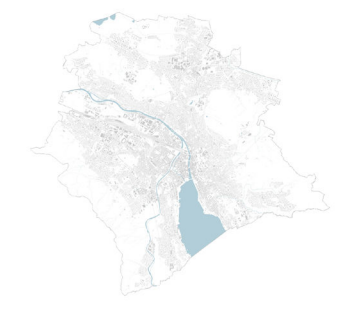


Green Maag

The next steps

The next step would be to work with the city to identify a series of sites where it would be desirable to develop high rise projects in the future. These sites would be analysed according to the proposed urban lexicon, and one site each for: Chicago, for La Cité Verte, and for the European Hybrid would be chosen for case studies. Each case study would be developed in consultation with a wide range of stakeholders including residents, landowners, developers and investors. These studies would develop proposals for volume, site density, programme, and would also make proposals for how regulations would have to be modified in order to allow these new kinds of developments. Once the case studies have been developed there would be another round of consultation and this range of voices would form a part of the final report.

What is clear is that this strategy is predicated on making comprehensive spatial plans for much larger and more strategic areas than is currently the case. By involving and implicating a larger group of landowners and residents in the process, and in the eventually legal definition of these areas, the city will be able to exercise more development control alongside in some cases, higher densities. These comprehensive plans will be particularly clear about the nature of streets and public open space and would contain ideas about how the city can grow and prosper within areas of high density and tall buildings.



Zurich citymap

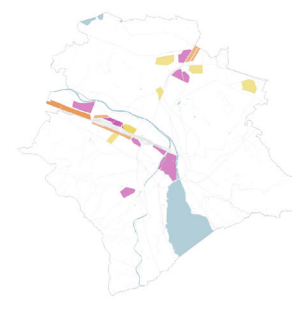
1. Identify a series of sites for future high-rise developments
in collaboration with Stadt Zürich

2. Choose one case-study site for each model

Chicago
Cité Verte
European Hybrid

3. Develop each case study with the stakeholders

Residents
Land owners
Developers
Investors



Identification of possible sites

Schlussbericht – Aktualisierung der Hochhausrichtlinien

Ergebnisse Stufe 1: Teambeiträge und Würdigungen des Begleitgremiums



Hardau towers, Max. P. Kolbrunner, 1976-78



Urania-observatory, Gustav Gull, 1907



The European Hybrid

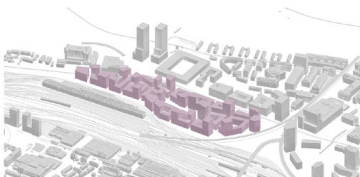
The last model could be called the European Hybrid. This urban morphology does not require a rupture from the traditional block structure of the city but rather overlays, or contains, tall buildings with perimeter blocks. The early, modest skyscrapers that were built in cities like Antwerp and Lausanne as well as August Perret's reconstruction of Le Havre, these are all examples of the European Hybrid. This type is already present in Zurich, in the Gebrüder Pfister's Kantonale Verwaltung and in more recent examples like Europaallee. One could also include the quite delicate, singular towers that were built in the 1950s around the Schanzengraben.



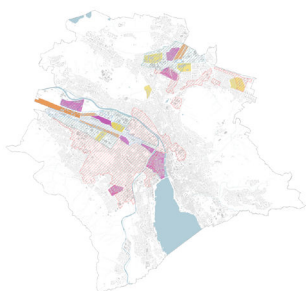
Torre Velasca, BBPR, Mailand, 1956–1958



This strategy could be used to make further developments like Europaallee, but it could also be deployed on single sites, where rather than making a singular tower, continuity with the surrounding city as well as tall building could be combined. We even think that this strategy would be appropriate in Bahnhofstrasse and the streets that surround it. If the lower quality buildings at the centre of the city were redeveloped in this way, the additional density could be used for affordable housing which would bring more varied constituencies and more 24-hour use back to the centre of the city.



Pfingstweidstrasse West



Precise sites within the existing highrise zones

Zürich, 24.10.2019

Würdigung

Das Team vertritt die Position, dass Hochhäuser zum Stadtzentrum gehören, aber in der Peripherie und in sensiblen Lagen wie in der Altstadt, am Seeufer bzw. auf dem Milchbuck auszuschliessen sind. Damit wird zunächst eine klare Haltung zur Verortung von Hochhäusern zum Ausdruck gebracht. Entsprechend dem jeweiligen Standort und den verschiedenen Gebietskategorien werden unterschiedliche Anforderungen an Hochhäuser formuliert, die sich auf die städtebauliche Einfügung, den Bezug zum öffentlichen Raum und die Nutzungskonzeption beziehen. Ausgehend von einer Analyse im Umgang mit den derzeitigen Hochhausrichtlinien, wird jetzt mit den Begriffen unterstützen, einschliessen, ermöglichen und beziehen ein proaktives Vokabular im Umgang mit Hochhäusern gewählt. Anhand von unterschiedlichen Testplanungen wird anschaulich illustriert, was diese Haltungen räumlich bedeuten würden.

Die Auseinandersetzung mit der Impulswirkung auf den Kontext und die Quartiersinfrastruktur mündet in eine kritische Betrachtung des Mehrausnützungskontingentes und der Mehrwertabschöpfung. Hochhäuser werden als Werkzeug der Verdichtung angesehen; zugleich wird die Ausnutzung ins Verhältnis zum Mehrwert für das Quartier gesetzt, womit eine interessante soziale Dimension – mit vielen Fragenzeichen hinsichtlich der Umsetzung – adressiert wird. Bei der Betrachtung von verschiedenen Nutzungsmodellen (monofunktional und hybrid) und der Zugänglichkeit der Hochhäuser vom öffentlichen Raum aus, werden die Synergieeffekte und Restriktionen herausgestellt. Die konkrete Ausformulierung, Form und Architektur hat einen entscheidenden Einfluss auf die Wirkung und die klimatischen Verhältnisse im Umfeld des Hochhauses. Insbesondere die Windverhältnisse werden durch die Setzung der Hochpunkte stark beeinflusst. Mit den angesprochenen Aspekten – vom Standort über die Typologie bis hin zur konkreten Prägung der Gestalt – wird deutlich, dass das Team die entscheidenden Fragen auf den unterschiedlichen Ebenen aufgerufen hat. Mit vielen Beispielprojekten werden die Themen anschaulich präsentiert.

Die vorgeschlagene Konzeption zeichnet sich durch einen integrativen Ansatz aus, der jedoch in Teilaspekten noch sehr vage bleibt. Die Haltung, den Blick vom Einzel-

Team 5

Made in GmbH

Atelier Girot GmbH

Gartenmann Engineering AG

Prof. Dr. Laurent Stalder, ETH Zürich

Matthias Künzler,
MAS Real Estate UZH, Rechtsanwalt

objekt auf das Quartier zu richten und die Frage des Mehrwertes für das Quartier zu adressieren, wird ausdrücklich begrüsst. In seiner radikalen Herangehensweise kann das Konzept über bisher Bekanntes hinausgehen und neue Wertmassstäbe im Umgang mit Hochhäusern setzen. Besonders gewürdigt wird der Blick auf die sozialräumlichen Aussagen und deren Zusammenhang mit dem städtischen Umfeld.

Wie die konzeptionellen Ideen der Clusterbildung und die Mehrwertabschöpfung im Zusammenhang mit den konkreten Umsetzungsstrategien aussehen können, sollte in der nächsten Phase vertieft werden.

Beitrag Team 5



HHRZ*2001
HEUTE: DAS EINZELOBJEKT

A)
TEXT

**A.1 HALTUNG / VOKABULAR:
PROTEKTIONISTISCH**

Das Hochhaus ist als typologischer Sonderfall anzusehen. Aus einer Abschleifung heraus wird eine neue, vertikale, abgrenzende Form geschaffen. Diese Form ist nicht nur ein vertikales Element, sondern ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert.

Die städtebaulichen Prinzipien

Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert.

**A.2 FOKUS:
GEBÄUDE**

Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert.

B)
TERRITORIUM

**B.1 VERORTUNG:
PARZELLENSCHARFE GEBIETE**

Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert.

**B.2 RÄNDER:
GRENZEN**

Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert.

**B.3 ANORDNUNG:
SOLITÄRE**

Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert.

C)
AUSNÜTZUNG
& PROGRAMM

**C.1 AUSNÜTZUNGS-EFFEKT:
LEERE**

Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert.

**C.2 ENTWICKLUNGSBEZUG:
PASSIV**

Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert.

**C.3 PROGRAMM:
MONOFUNKTIONAL**

Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert.

**C.4 ZUGÄNLICHKEIT:
EXKLUSIV**

Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert.

D)
ARCHITEKTUR

**D.1 FORM:
EXTRUSION**

Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert.

**D.2 PROPORTION:
MIN. 1:4**

Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert.

**D.3 TYPOLOGIE:
EIN AUTONOMER PROTO-TYP**

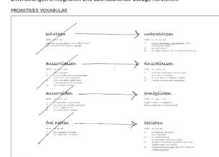
Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert. Das Hochhaus ist ein vertikales Element, das die Stadtstruktur verändert.



A)
TEXT

A.1 HALTUNG / VOKABULAR:
PROAKTIV

Den Hochhausrichtlinien wohnt eine proaktive und Hochhäuser befürwortende Grundhaltung inne. Das Vokabular deutet negative Kernströmungen an, und aktiviert sie für eine integrative Stadtplanung. Hochhäuser können unterschiedswirken, neue Entwicklungen ermöglichen und überraschende Bezüge herstellen.



A.2 FOKUS: UMGEBUNG & QUARTIER

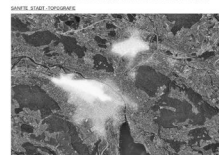
Im Zentrum der Hochhausrichtlinien stehen die Umgebung und das Quartier. Hochhäuser werden in ein übergeordnetes soziales Gefüge eingebunden. Ziel ist die Planung & Querfinanzierung der öffentlichen Infrastruktur. Durch ein Bonus/Malus-System werden so Ausrichtungsvorteile der Bauträger an die Öffentlichkeit zurückgegeben.



B)
TERRITORIUM

B.1 VERORTUNG: UNSCHARFE GEBIETE

Das Baugebiet ist in drei Hochhausgebiete unterteilt. Die Gebiete sind unsharp definiert. Ihnen sind maximale Gebäudefürhöhen zugeschrrieben: Im Gebiet II sind Höhen bis max. 40m und im Gebiet III bis max. 60m möglich. Im Gebiet I sind im Rahmen von Sonderbeschränkungen oder Gestaltungsplänen Höhen von über 80m möglich.



B.2 RÄNDER: ÜBERGÄNGE

Die Gebietsränder ermöglichen graduelle Übergänge der Bebauungshöhe. Abstufende bzw. aufstufende Gebietsdertypologien können dadurch eine sanftere Stadt-Topografie herstellen. Auch werden dadurch unkonventionell dichte Bezüge von älteren und neueren, dichten und weniger dichten Teilen der Stadt ermöglicht.



B.3 ANORDNUNG: GRUPPEN

Hochhäuser bilden Gruppen. Die Stadt-Silhouette erhält eine Eleganz, vereinte Zusammengehörigkeit und kann unterschiedliche Morphologien, Maßstäbe und Topologien einbeziehen. Stadträumliche Bezüge zwischen unterschiedlichen Hochhäusern können hergestellt und neue Quartiers-Charaktere schaffen werden.



C)
AUSNÜTZUNG
& PROGRAMM

C.1 AUSNÜTZUNGS-EFFEKT: DICHTE

Hochhäuser nützen ihr Grundstück mehr aus als eine gewöhnliche Bebauung. Dadurch ermöglichen sie mehr überbaute Fläche und einen kompakteren Aussehen. Sie haben damit die Möglichkeit, ihr Quartier urbaner zu machen und die Stadt nach innen zu verdichten.



C.2 ENTWICKLUNGSBEZUG: AKTIV

Hochhäuser nützen ihr Grundstück nicht nur mehr aus, als eine gewöhnliche Bebauung, sondern schaffen darüber hinaus das Potential einer höheren Ausnutzung der sie umgebenden Parzellen. Dadurch werden sie zu Initiatoren städtischer Dichte und zu Akteuren von neuen Stadt-Entwicklungsprozessen.



C.3 PROGRAMM: HYBRID

Hochhäuser bringen verschiedene Funktionen zusammen, d.h. sie sind nicht durch eine Hauptfunktion geprägt und mit Nebenfunktionen angereichert, sondern sind von Grund auf durchmisch. Sie vereinen Infrastruktur, öffentliche Räume, kulturelle Institutionen, Unterhaltung, Retail, Büro und Wohnannutzungen gleichermaßen.



C.4 ZUGÄNLICHKEIT: ÖFFENTLICH

Hochhäuser sind durchwegs öffentlich zugänglich. Öffentliche Bereiche beschränken sich nicht auf das Erdgeschoss, sondern ermöglichen sowohl auf Zwischenebenen im Gebäude als auch auf dem Dach eine Zugänglichkeit für alle Stadtbewohner. Die Hochhäuser von morgen sind die gemeinsamen Träger von Urbanität.



D)
ARCHITEKTUR

D.1 FORM:
STAFFELUNG & GLIEDERUNG

Hochhäuser sind in der Vertikalen gestaffelt. Diese figurliche Grunddisposition schafft die Ausgangslage für eine adäquate Gliederung und Bezugnahme des Baukörpers zu Nachbargebäude und dem Stadtraum. Die Rücksprünge des Volumens bieten darüber hinaus das Potential für öffentliche Außenbereiche auf Zwischenebenen.



D.2 PROPORTION:
MAX. 1:4

Die schönsten Hochhäuser der Stadt sind nach wie vor die mittelalterlichen Kirchtürme. Diese weisen in der Regel Proportionen von 1:4 bis 1:12 (!) auf. Alle Hochhäuser müssen mindestens eine vergleichbare Eleganz aufweisen. Ihre Türme haben deshalb Proportionen von max. 1:4.



D.3 TYPOLOGIE: MEHRERE HETERONOME PROTO-TYPEN

Die Stadt besteht aus relationalen Typologien, d.h. es gibt eine parzellen- und projektübergreifende Abhängigkeit in der Wahl der Gebäude-Typologie. Drei grundsätzliche Proto-Typen werden in abnehmender Höhe unterschieden: a) Alpha-Tower, b) Hochhausblockrand mit Turm, und c) absteigender Hochhaus-Blockrand.



Würdigung

Das Team stellt zunächst Thesen zur Qualität der europäischen Stadt sowie dem öffentlichen Raum, der Mobilität, dem Stadtbild u.a. zur Diskussion. Die Relevanz dieser eher allgemein gehaltenen Aussagen für die Hochhausstrategie bleibt jedoch undeutlich.

Mit 5 Strategien wird die Konzeption zur Aktualisierung der Zürcher Hochhausrichtlinien erläutert: Bellevue, kleine Zeichen, zweite Traufe, Kraftwerk und Wahrzeichen. Die Strategien sind in Teilen nicht hinreichend nachvollziehbar bzw. gehen nicht über die derzeitige Praxis im Umgang mit Hochhäusern hinaus.

Die konzeptionellen Schlussfolgerungen aus den Strategien können nur bedingt überzeugen.

Der Zusammenhang zwischen Raum (Gebiet, Areal) und Strategie wird angedeutet und beispielhaft illustriert. Das vorgestellte Beispiel der Europaallee ist für die Darstellung des Prozesses nicht passend gewählt.

Bei der Strategie «zweite Traufhöhe» stellt sich die Frage, ob dieser Begriff treffend gewählt ist, und ob es nicht um drei unterschiedliche Traufhöhen gehen muss.

Aus der Strategie «Bellevue» werden Vorschläge für die öffentliche Prägung der Dachlandschaft gezogen.

Die Konkurrenz um Freiraum, Grün und Mobilität im Stadtraum wird mit dem Vorschlag beantwortet, die Dächer als Begegnungsraum aktivieren zu wollen. Dieser Ansatz führt in der Konsequenz dazu, dass dem öffentlichen Raum wichtige Aktivitäten und Nutzungen entzogen werden, die zu dessen Attraktivität und Lebendigkeit beitragen können. Mit den halböffentlichen Flächen auf 30 Meter Höhe wird kein Gewinn für das Quartier und den Stadtraum insgesamt erzeugt.

Insgesamt bleibt der Ansatz im Umgang mit den Hochhausrichtlinien mit den formulierten Aussagen eher an der Oberfläche. Aussagen zu sozialen und ökologischen Aspekten und sowie Fragen der Ökonomie werden kaum aufgerufen. Es wird nicht deutlich, wie Analyse und Instrumente zusammenhängen, wie eine Strategie der Weiterentwicklung und Schärfung der derzeitigen Hochhausleitlinien konkret aussehen könnte.

Team 6

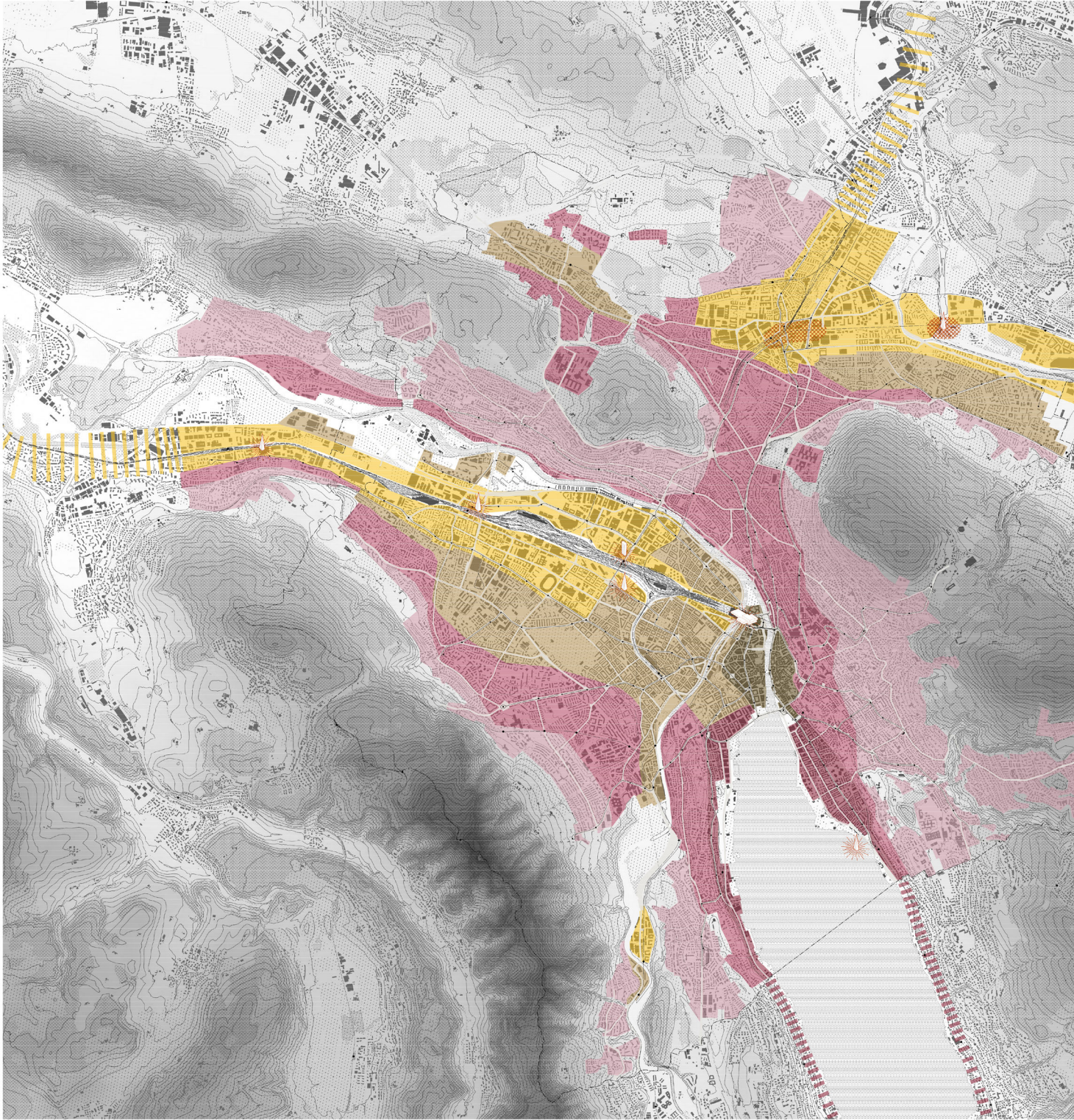
03 Architekten GmbH, München

Ernst Niklaus Fausch Partner AG

DnD Landschaftsplanung ZT KG, Wien

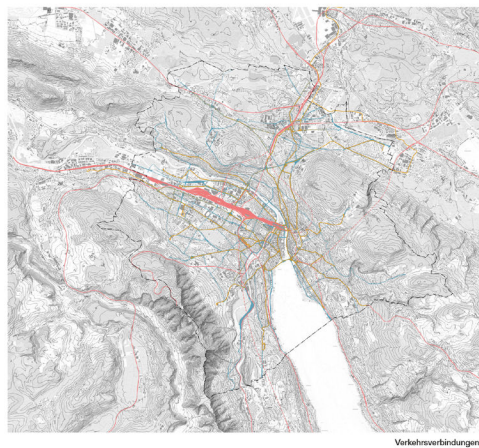
Arnd Bätzner, ETH Zürich

Beitrag Team 6



Schlussbericht – Aktualisierung der Hochhausrichtlinien

Ergebnisse Stufe 1: Teambeiträge und Würdigungen des Begleitgremiums



01
Das Wesentliche an der europäischen Stadt ist der jedem zugängliche öffentliche Raum.
Der europäische Städtebau definiert sich über den öffentlichen Stadtraum und vertritt damit immer die öffentlichen Interessen.

02
Sich frei bewegen zu können, sich den Raum selbst erschliessen zu können, ist Teil unseres Lebensgefühls.
Der Schlüssel zur Akzeptanz einer höheren Dichte ist, neben der Qualität des öffentlichen Stadtraums, die Qualität der Mobilität.

03
Unser Stadtbild ist ein Kaleidoskop von Bildern. Das Stadtbild ist ein wichtiger Teil des kollektiven Gedächtnisses. In ihm lagern, neben erlebbaren Bildern, unsere Wertvorstellungen und Sehnsüchte. Um sie sich immer wieder bewusst machen zu können, müssen die Bilder lesbar bleiben.

04
Die Topografie ist der Schlüssel zum szenografischen Entwerfen. In der speziellen topografischen Situation Zürichs liegen die Herausforderungen und Potentiale geborgen. Gedacht in Sequenzen ermöglicht der szenografische Entwurfsansatz, die Stadtbilder einzeln zu entwerfen.

05
Nicht jedes Hochhaus ist ein Zeichen.
Hochhäuser tragen nur dann quantitativ Wesentliches zur Stadtentwicklung bei, wenn sie zum Regelfall bzw. Typus werden. Erst die Regel gibt der Ausnahme die notwendige Aura, als Zeichen zu wirken.

Beitrag Team 6

01 Bellevue

Verständlicherweise möchte in Zürich jeder einen Platz mit Ausblick. Vielleicht sind in Zukunft die besten Plätze und Terrassen nicht privat, sondern öffentlich.

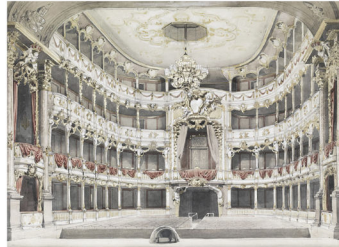


Abb. 1. Cuvillius-Theater, München

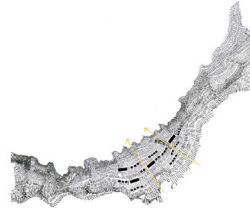


Abb. 2. Kallise und Aussicht



Abb. 3. Gebiet der Strategie Bellevue

02 Kleine Zeichen

Erker, Türme, Hochhäuser, einfach kleine Zeichen im Stadtkörper setzen Akzente an bedeutenden Orten. Zur Erhöhung der Lesbarkeit der Stadt.



Abb. 6. Zürich, Postkartenblick



Abb. 7. Stadtbilder nebeneinander

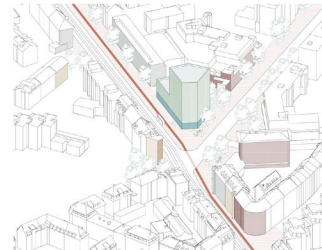


Abb. 8. Zentrumsbildung im Quartier

03 Zweite Traufe

Mit klassischen Regeln sollen ähnliche Hochhäuser entstehen, die als wiederkehrender Gebäudetypus im Zusammenspiel mit dem öffentlichen Stadtraum eine lesbare Stadtstruktur generieren.



Abb. 11. Himalaya, Bruno Böhler



Abb. 12. Zugänglichkeit und Dichte



Abb. 13. Gebiet der Strategie Zweite Traufe

04 Kraftwerk

An den wichtigen Bahnhöfen entstehen urbane Kraftwerke. Strategische Projekte mit Zentrenfunktion, die Mobilitätshubs der Zukunft.

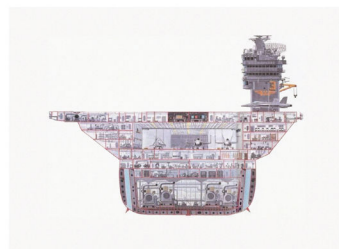


Abb. 16. Navy Aircraft Carrier, USS Oriskany

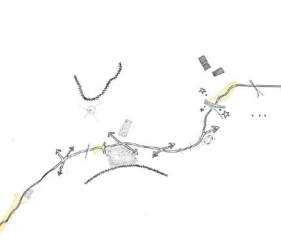


Abb. 17. Zentrumsbildung an Verkehrsknoten

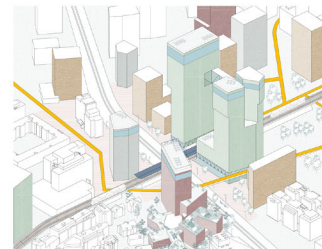


Abb. 18. Zentrum und Katalysator

05 Wahrzeichen

Wahrzeichen polarisieren und folgen keinen Regeln. If you want to follow architecture's first rule, break it.



Abb. 21. Nichtliche Heimkehr, Fischli und Weiss, 1984

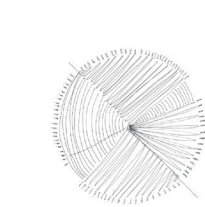


Abb. 22. Ausräucher Wirkung



Abb. 23. Gebiet der Strategie Wahrzeichen

Schlussbericht – Aktualisierung der Hochhausrichtlinien

Ergebnisse Stufe 1: Teambeiträge und Würdigungen des Begleitgremiums

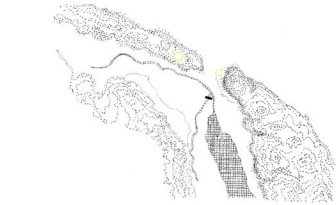
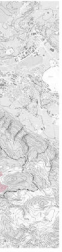


Abb. 4, Grüne Rücken



Abb. 5, Strategie Bellevue



Abb. 9, Gebiet der Strategie Kleine Zeichen



Abb. 10, Strategie Kleine Zeichen

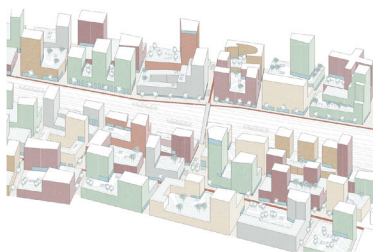


Abb. 14, Horizontale Flächen werden genutzt.

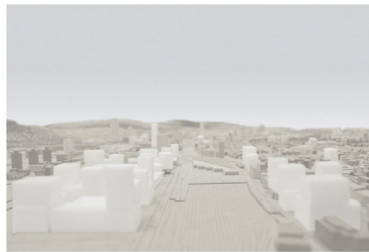


Abb. 15, Strategie Zweite Tausche



Abb. 19, Gebiet der Strategie Kraftwerk



Abb. 20, Strategie Kraftwerk

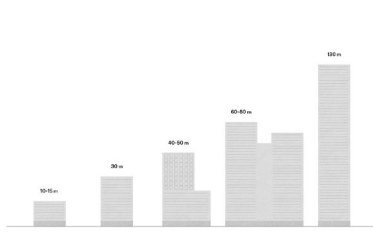
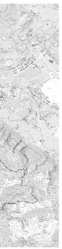


Abb. 24, Gebäudehöhen

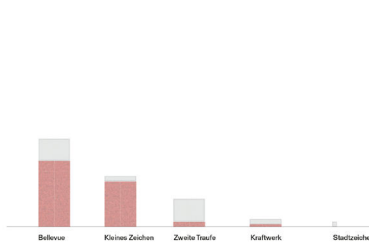


Abb. 25, Brutto-Baumasse

Würdigung

Mit dem Titel Achse und Ypsilon beschreibt dieses Team ein klares und prägnantes Programm für die Entwicklung beziehungsweise die Konzentration zukünftiger Hochhausstandorte in der Stadt Zürich. Ausgehend von einer grossmassstäblichen Betrachtung der Stadt und des angrenzenden Metropolitanraums sowie der Forderung, dass Hochhäuser in eine übergeordnete Beziehung zueinander treten sollten, werden zwei stark verdichtete Hochhausgebiete vorgeschlagen, die als prägnante Raumkörper die Stadt Zürich gewissermassen mit der Limmattalstadt bzw. Glatttalstadt räumlich verweben. Diese Zuspitzung in eine lineare Hochhausstadt entlang des Gleiskörpers und einem klar gefassten «Kleinmanhattan» in Oerlikon kann im Grunde bereits aus den beiden heute geltenden Hochhausgebieten abgeleitet werden, wobei die Verfasser eine Reduktion der Höhenzonen von drei auf zwei (80+m/ max. 40m) vorschlagen. Ausserhalb der beiden verdichteten Hochhausquartieren, wären entsprechend Hochpunkte zur Stärkung von lokalen Zentralitäten fallweise möglich. Erste strategische Überlegungen zu Nutzungsmischungen in Abhängigkeit zu Gebäudehöhe und Kontext, Sockelausbildungen, öffentlichen und halböffentlichen Zonen und Freiraum vervollständigen den Vorschlag.

Grundsätzlich ist die Interpretation einer prägnanten «Stadtsilhouette» oder eines Kleinmanhattans nicht neu und deshalb auch wenig überraschend. Wie in früheren Studien wird auch hier deutlich, dass die Implementierung derart starker Bilder an vielen Stellen wenig auf die reale Verfügbarkeit von Grundstücken oder laufende Planungen abgestimmt ist und damit zwangsläufig etwas schematisch wirken muss bzw. von der Realität immer wieder situativ unterwandert wird (Kornhaus, Hardturm u.a.). Besonders intensiv diskutiert wird dabei der Vorschlag der «Achse» im Limmattal, da er einmal mehr grundlegende Fragen zur Bedeutung des Gleiskörpers und der damit verbundenen Zäsur im Stadtkörper aufwirft. Unzweifelhaft weisen die beiden Gleisseiten (die zwei Ufer am Gleisfluss sozusagen) aufgrund ihrer solaren Exposition, der Einbindung in ihr stark unterschiedlich ausgebildetes zugehöriges Stadtgefüge, ihrer spezifischer territorialer Begrenzungen (bspw. die Limmat) und bereits gebauter Hochhäuser einen jeweils spezifischen Charakter auf der in die morphologische Ausbildung ihrer Ränder einfließen müsste. Die durchgängige Verdichtung beider

Team 7

Baumschlager Eberle Architekten, Zürich

urbaNplus

Snøhetta, Innsbruck

Brigit Wehrli-Schindler
Konzepte & Projekte

mrs partner AG

EK Energiekonzepte AG

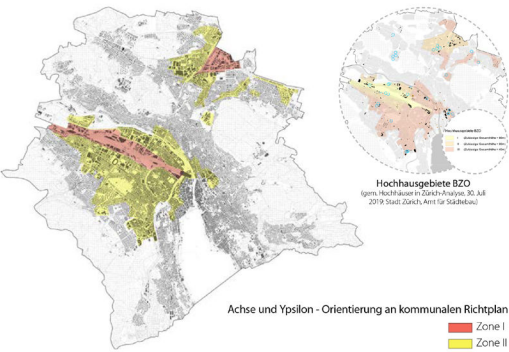
«Ufer» zu einem bandartigen Hochhauscanyon wird stadträumlich – obwohl auch mit dem heute bestehenden Zonenplan möglich oder sogar impliziert – sehr kritisch beurteilt bzw. der städtebauliche Spielraum zu einem komplexeren Dialog über die Geleise hinweg durch die Reduktion auf nur noch zwei, teilweise (zu) schmale Höhenzonen zusätzlich verschärft.

So wird die durchgängige beidseitige Randbebauung eher als Verstärkung der Zäsur des Stadtkörpers wahrgenommen bzw. als nicht enden wollendes Stadtportal, denn als potenter räumlicher Reissverschluss oder als bewusste Abfolge räumlich differenziert komponierter Stadtszenen.

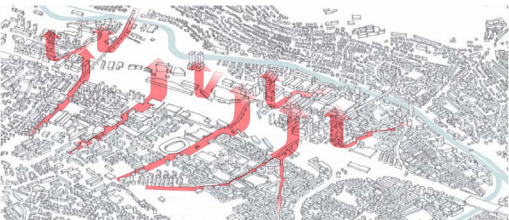
Beitrag Team 7

GRUNDAUSSAGE - STÄDTEBAULICHE STRATEGIE

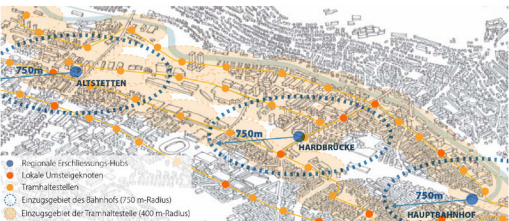
ZONE I
FÜR EIGENTLICHE HOCHHÄUSER (80 M UND MEHR) EIGNEN SICH TRANSFORMATIONSGBIETE UND WENIG DEFINIERTE SITUATIONEN AN QUARTIERRÄNDERN WIE ZUM BEISPIEL ENTLANG DES BAHNFELDES. DORT KÖNNEN NEUE HOCHHÄUSER ZUR STÄRKUNG DES QUARTIERS UND STADTRÄUMLICHEN ORDNUNG BEITRAGEN.



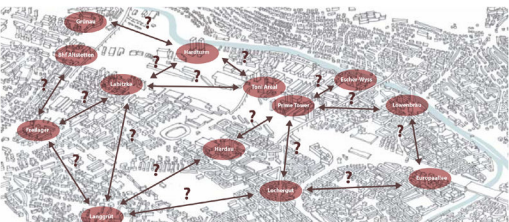
ZONE II
IN ÜBER LÄNGERE ZEIT GEWACHSENEN QUARTIEREN MIT EIGENER IDENTITÄT SOLLTEN GRUNDSÄTZLICH KEINE HOCHHÄUSER, SONDERN NUR HOHE HÄUSER BIS 40 M HÖHE ENTSTEHEN, WELCHE SICH IN DIE QUARTIERSTRUKTUREN INTEGRIEREN. DIES VOR ALLEM AN BESTIMMTEN KREUZUNGSPUNKTEN. IHR MERKMAL IST AUSBILDUNG VON ZENTRALITÄT INNERHALB EINES QUARTIERS, WIEDERERKENNUNG UND HILFSMITTEL ZUR ORIENTIERUNG, DER ANBINDUNG UND EINBETTUNG IN DIE ÜBERGEORDNETEN UND VORHANDENEN QUARTIERSTRUKTUREN UND DER SOZIALEN DURCHMISCHUNG IST BESONDERES AUGENMERK ZU SCHENKEN.



Kontextgerechte Weiterentwicklung
Hochhäuser suchen über Freiraumstrukturen, Strassenraumbezug und Sockelbildung den Kontakt zu den angrenzenden Quartieren und schliessen diese beispielsweise gegen das Gletsfeld räumlich ab.

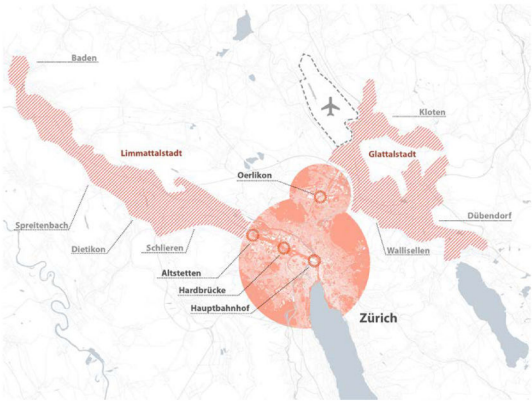


ÖV-Knotenpunkte
Auf eine gute Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel ist zu achten. Innerhalb einem 750 m Radius um ÖV-Hubs und Umsteigeknoten sind Büro- und Gewerbenutzungen in Hochhäusern sinnvoll.

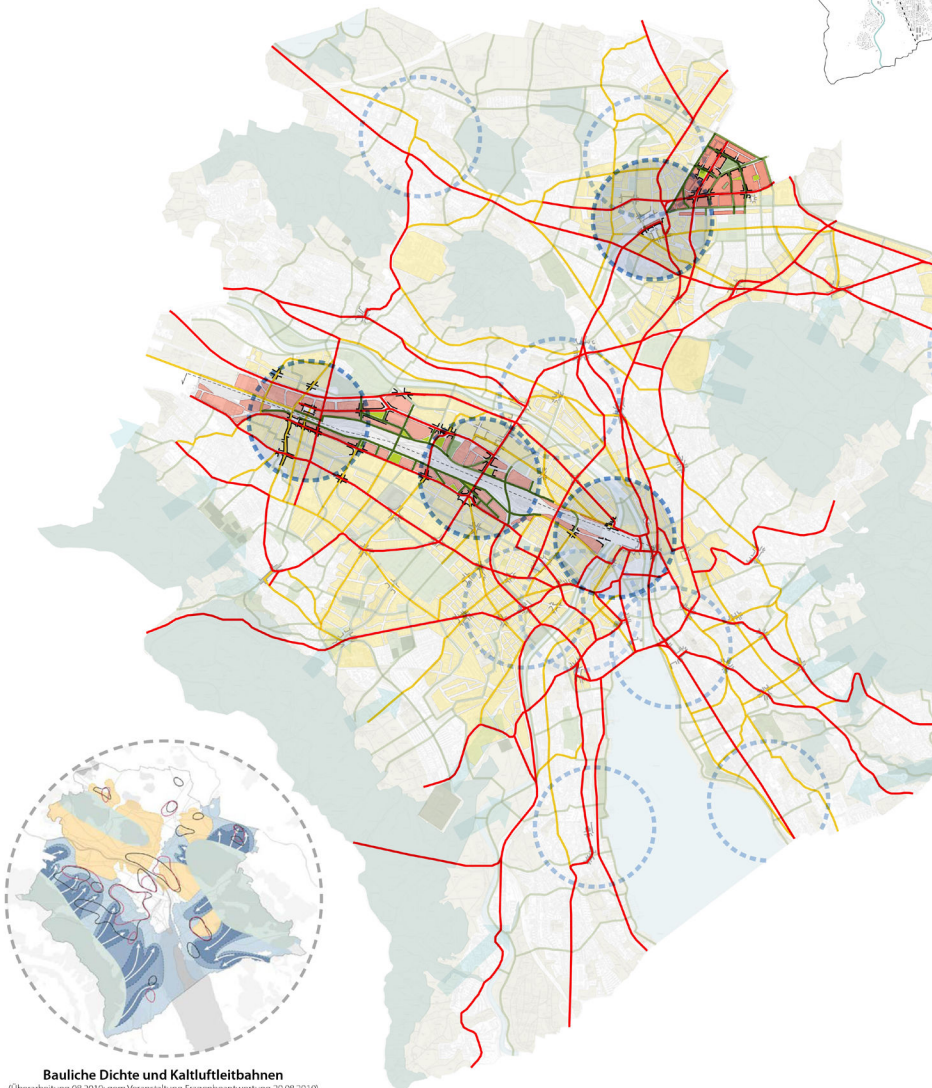


Erkennbare Vernetzung
Eine Inselbildung von Hochhäusern, die keine übergeordnete Verbindung zueinander haben, ist zu vermeiden.

ACHSE UND YPSILON
AKTUALISIERUNG DER ZÜRCHER HOCHHAUSRICHTLINIEN



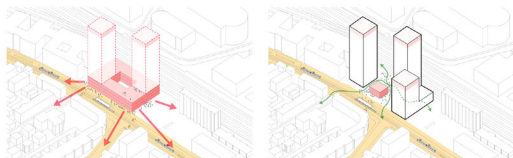
Entwicklungsrichtungen im Raum Zürich



Bauliche Dichte und Kaltluftleitbahnen
(Überarbeitung 08.2019; gem./Veranstaltung Fragebogenantwortung 20.08.2019)

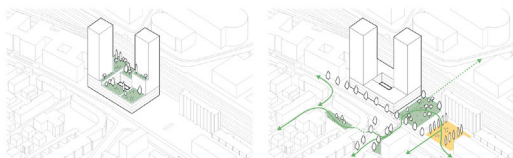
STRATEGIEN UND REGELWERK FÜR HOCHHÄUSER

Hochhäuser bedürfen einer sorgfältigen Programmierung hinsichtlich Organisation/ Nutzung und Einbindung in das Quartier. Die im § 28 4 PBG nicht näher definierten Vorgaben sollen mit konkreten Inhalten angereichert werden, d.h. mit Kriterien zur Beurteilung von sozialer, städtebaulicher und architektonischer Qualität bei Hochhausprojekten. Konkrete Überlegungen dazu werden in der zweiten Phase angestellt.



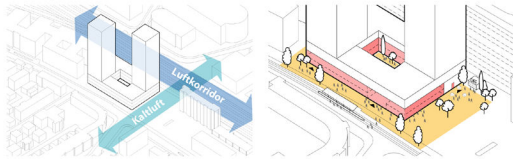
Für die Öffentlichkeit zugängliche Nutzungen in Sockelgeschossen

Die Einbindung in das Quartier soll durch einen **Sockel** (oder minimal mit den untersten zwei Geschossen) mit **öffentlichen oder halböffentlichen Nutzungen** mit dem Quartier verbunden werden. Bei Gruppen von Hochhäusern, wo kein Sockelbau möglich ist, muss diese Verbindung auch mit separaten (nicht unterkellerten) **Pavillonbauten** sichergestellt werden. Definierter Prozentanteil der gesamten Hochhausfläche ist für öffentliche Nutzungen vorzusehen.



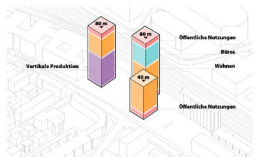
Nachhaltigkeit und öffentliche / halböffentliche Grünräume

Wenn möglich, sollen in den unteren Geschossen von Wohnhochhäusern auf verschiedenen Stockwerken **begrünte Terrassen** ausgebildet werden, die allen Hausbewohnern/innen zugänglich sind. Bei **Hochhausclustern** (zum Beispiel Zürich West bis Altstetten oder Zürich Nord) sollen genügend gestaltete **öffentliche Grün- und Freiräume** geplant werden. Dabei ist auf einen hohen Anteil an **unversiegelten Flächen** und **grosskronigen Bäumen** sowie auf die **Vernetzung mit bestehenden Grünzonen** zu achten. Die Nachbarschaft muss in die Gestaltung einbezogen werden.



Guter Luftaustausch

Die **Hochhäuser** und **hohen Häuser** müssen einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung in Bezug zu räumlicher und atmosphärischer Dichte leisten. Bei Sockelbebauungen entlang bestehender **Kaltluftgebiete** sowie entlang des Gleisfeldes (**Luftkorridor**) ist auf einen guten **Luftaustausch** ins Quartierinnere zu achten. Im Bereich des Gleisfeldes ist eine **Verschattung des Gleisfeldes** erwünscht, um das Aufheizen des Gleisraumes in Hitzesommern zu reduzieren.



Nutzung

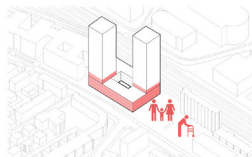
Bei Hochhäusern höher als 80m soll untersucht werden, ob eine Vorgabe für mindestens **drei verschiedene Nutzungen** vorzusehen ist.

Qualitätssicherung

Hochhausprojekte wie auch hohe Häuser müssen eine **besondere architektonische wie städtebauliche Qualität** aufweisen. Diese ist durch die Stadtkommission und Wettbewerbe zu prüfen und zu beurteilen.

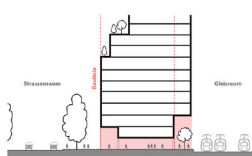
Raum für Interaktion

Die Gemeinschaft im Hochhaus soll unter anderem durch **überhohe, zweigeschossige Erdgeschosse** oder über Teile eines Sockels gefördert werden. Neben Briefkästen und Lifttüren muss **Platz für soziale Interaktion** und kommunikative Flächen/Einrichtungen für die Bewohner/innen vorgesehen werden.



Wohnungsmix

Wohnhochhäuser sollen unterschiedliche **Wohnungstypen** und unterschiedliche **Preiskategorien** von Wohnungen aufweisen, um eine **soziale Durchmischung** zu erhalten und problematische soziale Entwicklungen zu vermeiden. Werden **Familien- und Alterswohnungen** geplant, muss der freien Mobilität (von Kindern und älteren Menschen) und einem geeigneten Aussenraum besonders Beachtung geschenkt werden.



Strassen- und Gleisraum

Die **Silhouette** des Hochhauses muss unterschiedlich auf Strassen- und Gleisraum reagieren.



Gesamtstädtischer Plan

1 : 25 000

- Hochhausquartiere Zone I
- Potenzielles Gebiet für hohe Häuser Zone II
- Neue Grünzone
- Neue urbane / stadtrelevante Orte
- Neue Langsamverkehrsachse
- Verkehrsachse / Städtische Achse
- Quartiersachse
- 750 m Radius um ÖV relevante Erschliessungshubs

Die anzustrebende höhere Ausnützung der Bauparzelle bei hohen Häusern und Hochhäusern ist durch gesellschaftliche Mehrwerte zu kompensieren (Mehrwertabschöpfung).

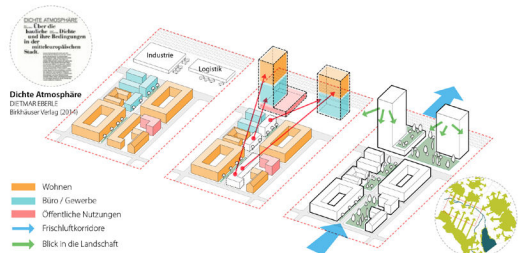
Mögliche Mehrwerte sind:

- Städtebauliche Einbindung
- Architektonische Gestaltung
- Zukunftswisende Konstruktion und Materialisierung (Dekarbonisierung)
- Gewinnung erneuerbarer Energien (Solar)
- Wohnungsangebot zu Kostenmiete
- Gestaltung hochwertiger Frei- und Stadtraum
- Zahlbare Erdgeschossmieten für Gewerbe und Dienstleistungen
- Zukunftswisender Beitrag zur Stadtbegrünung und Biodiversität
- Gemeinschaftliche Einrichtungen
- Quartierzentrumfunktion

Analog zum kommunalen Richtplan sind eigentliche Hochhausquartiere festzulegen.
In den übrigen Quartieren der Stadt sind Hochhäuser über 40 m nicht erlaubt.

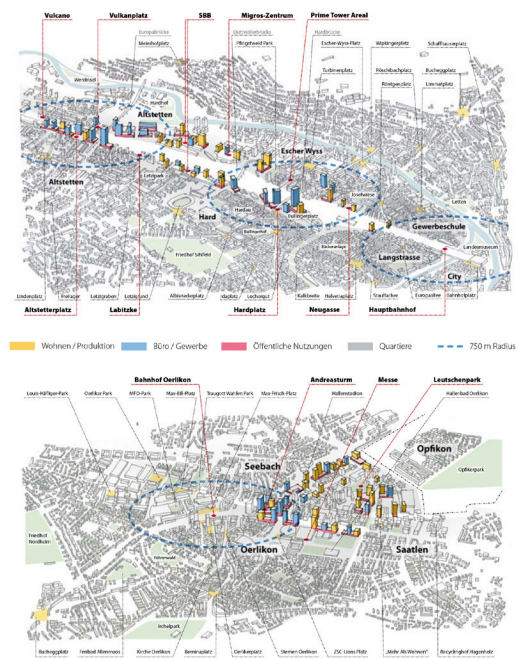
Um Anbindungen und Anordnungen von hohen Häusern im bestehenden Stadtkörper und Hochhäusern in den Hochhauszonen zu definieren sind **übergeordnete städtebauliche Parameter** wie Stadtraummorphologie mit Festlegung neuralgischer Orte der Orientierung und kulturgesellschaftlichen Bedeutung, Freiraumkonzept mit öffentlichem Stadtraum, Kaltluftschneisen, Grünraumvernetzungen, Erschließung öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr etc. notwendig. Das Erarbeiten konkreter Stadträumlicher Konzepte ist Voraussetzung, dass Bauherrschaft, Planer, Stadtbildkommission Anhaltspunkte bekommt um Projekte zu erarbeiten und zu prüfen.

Im Zusammenhang mit den Hochhäusern müssen übergeordnete Abklärungen und Entscheide zu lokalklimatischen Anforderungen sowie den Auswirkungen auf die kleinräumige Luftzirkulation und das Stadtklima getroffen werden. Entsprechend sind Richtlinien auszuarbeiten.



Potenzial von Hochhäusern als Bautypus

Das Verhältnis der unterschiedlichen und bestehenden/gewachsenen Nutzungen wird auf dem Perimeter erhalten. Die Ergänzungsbauten stricken somit die Quartiersstrukturen weiter. Die Ersatzbauten generieren **neue Freiflächen**, analog zum vorgefundenen Flächenverhältnis. Mit den baulichen Ergänzungen muss ein Beitrag zu **qualitativ hochstehenden Grünräumen, Langsamverkehrs- und Frischluftkorridoren** sowie zur **Quartiersvielfalt** geleistet werden.

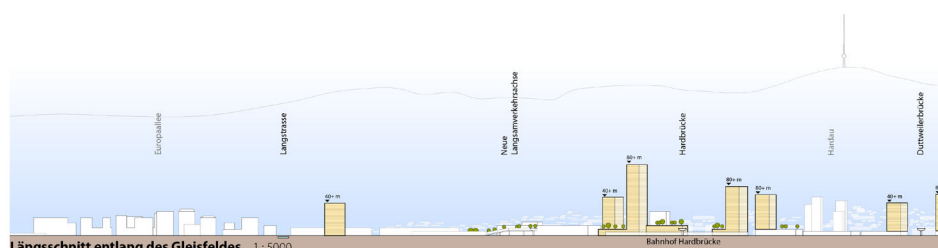


Neuralgische Orte und Nutzungen

BAUMSCHLAGER EBERT & ARCHITECTEN / URBANPLUS STEFAN KURATH GMBH / SNÖHETTA STUDIO INNSBRUCK / BRIGIT WEHRLI-SCHINDLER KONZEPTE & PROJEKTE / MRS PARTNER AG / EK ENERGIEKONZEPTE AG

Legende

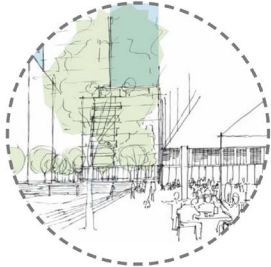
- Gebäude - Achse und Ypsilon
- Gebäude geplant (unsicher)
- Gebäude bestand und geplant
- Grünräume
- Neue Grünräume
- Neue grüne Dachterrassen
- Hauptverkehrsachsen
- Quartiersachsen
- Langsamverkehrsachsen
- Neue Langsamverkehrsachsen
- 750 m-Radius
- Kulturfeldbahnen



Schlussbericht – Aktualisierung der Hochhausrichtlinien
Ergebnisse Stufe 1: Teambeiträge und Würdigungen des Begleitgremiums



Hochhäuser entlang der wichtigen Verkehrsachsen



Lebendige Erdgeschosse



Grüne Dachterrassen
 TONI AREAL, 2014
 (EM2N + Studio Vulkan, Zürich, Schweiz)

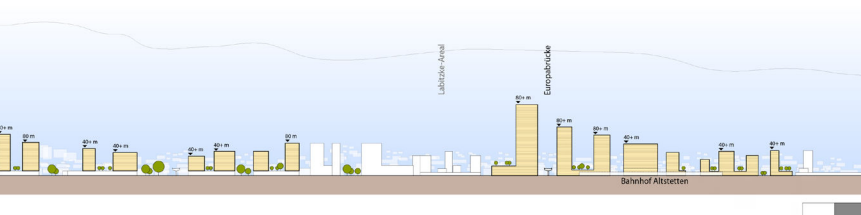
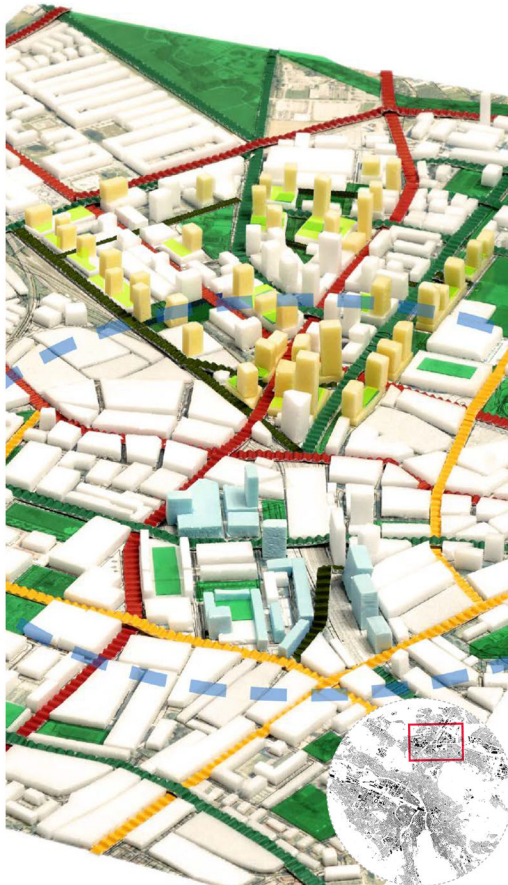


Grünzonen auf Bodenniveau
 PFINGSTWEIDPARK, 2015
 (Antón & Ghiggli, Zürich, Schweiz)



Hohe Häuser in den Quartieren

In der Zone II sind die hohen Häuser (bis 40 m) bei neutralen Kreuzungspunkten vorgesehen.



Würdigung

Braucht Zürich Hochhäuser? Mit dieser rhetorischen Frage verortet das Team BS+EMI die Aufgabenstellung in einem breiter gefassten (bau)kulturellen und geografischen Kontext, um dadurch Rückschlüsse für Antworten nach dem möglichen städtebaulichen Beitrag des Hochhauses für die Stadt Zürich als Ganzes gewinnen zu können. Hochhäuser, geschweige denn dichte Hochhausquartiere, sind ein recht junges Phänomen in der Schweiz bzw. haben nie eine urbane Kultur begründen können, wie wir sie aus so vielen bekannten Metropolen kennen. Hierzulande verbinden sich grosse bauliche Interventionen seit jeher mit dem grossen Massstab der Landschaft in Form von infrastrukturellen Bauwerken. Aus dieser Lesung einer spezifischen schweizerischen «urbanen» Tradition heraus, soll die Revision des Hochhausleitbilds zum Anlass genommen werden, die Stadt Zürich über die in der Vergangenheit zu defensiv (die Verfasser) definierten Hochhauszonen hinaus als territoriales Projekt zu verstehen, bei dem der übergeordnete Massstab ihrer Topographie, landschaftlichen Elemente und Infrastrukturen im präzisen Zusammenspiel mit dem Hochhaus als übergeordnete Stadtlandschaft erfahrbar gemacht werden soll.

Im Zusammenspiel mit diesem territorial begründeten Hochhausgebietsplan soll dann – und das ist die prozessuale Idee – eine generelle Gestaltungsplanpflicht für jedes Hochhausprojekt gelten. Mit diesem bereits heute bestens bekannten Instrument lässt sich aus Sicht der Verfasser das Hochhaus tatsächlich auch als «politisch» gewollte Verdichtungstypologie einsetzen und gleichzeitig die damit verbundenen stadträumlichen und sozioökonomischen Fragestellungen (Mehrwertausgleich, Durchmischung, Stadtklima, Freiraum etc.) jeweils standort- und projektbezogen klären. Die Idee, dass die Beanspruchung von Luftraum (Luftsteuer?) grundsätzlich einen Mehrwertausgleich zur Folge hat ist interessant, ob allerdings eine generelle Gestaltungsplanpflicht auch für niedrige Hochhäuser ($\leq 40\text{m}$) gelten soll, wird kritisch hinterfragt.

Insgesamt handelt es sich bei dieser Arbeit um einen äusserst ambitionierten stadträumlichen Vorgehensvorschlag mit dem Potential festgefahrene räumliche Vorstellungen zu hinterfragen und Zürich aus einer neuen Perspektive heraus als städtebauliches Projekt

Team 8

BS+EMI Architektenpartner AG

Wüest Partner AG

Prof. Dr. Arno Schlüter, ETH Zürich

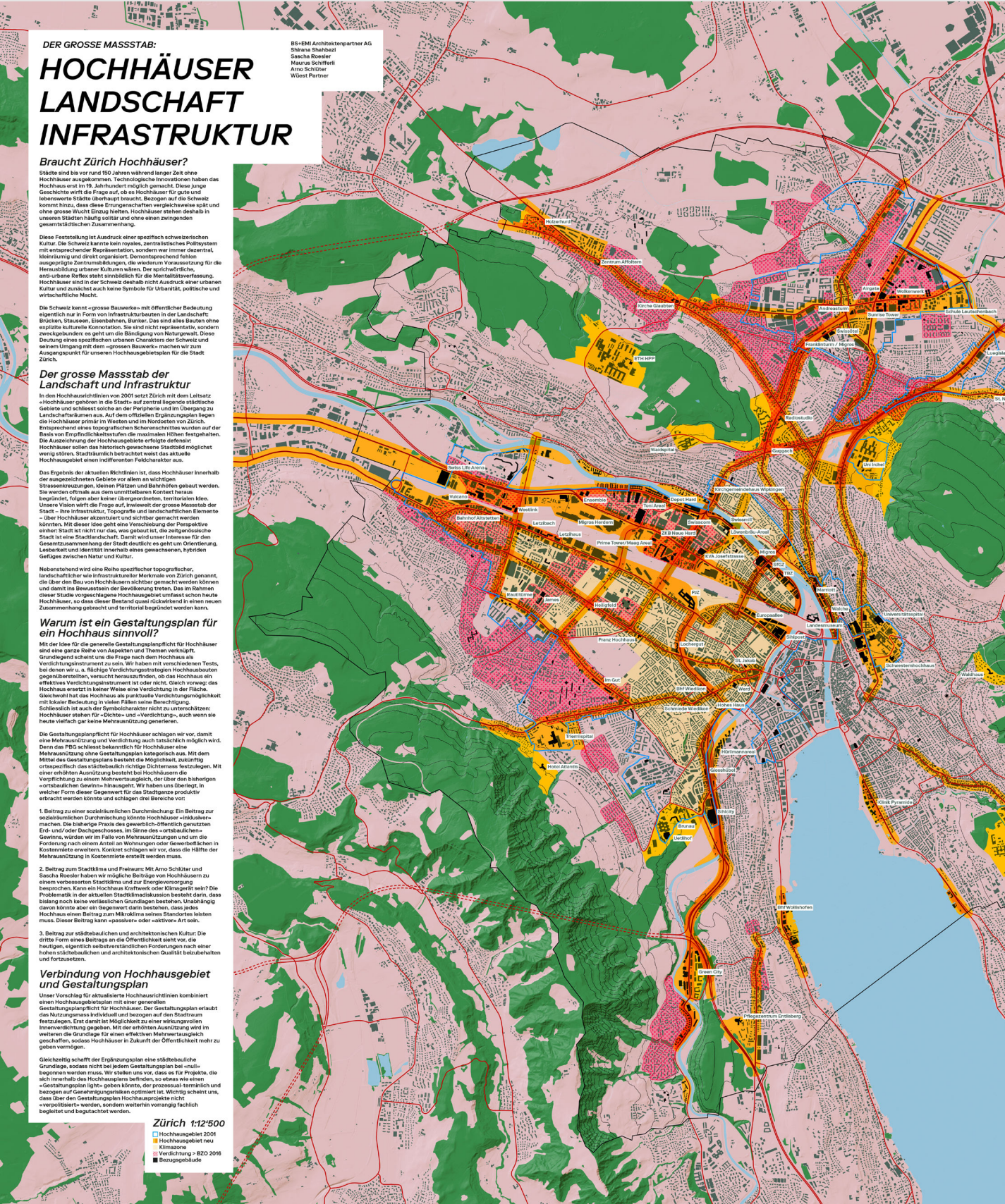
Shirana Shahbazi, Künstlerin

Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt

Prof. Dr. Sascha Roesler, SNF-Förderprofessur für Architektur

zu verstehen. Gleichzeitig bleibt die Arbeit gemäss dem Motto des Teams für diese erste Stufe («Ein paar Pläne, viele Worte») an vielen Stellen noch sehr vage und teilweise fast schon malerisch. Zur Programmierung und sozialen Durchmischung von Hochhäusern wurde eine erste, statementartige Idee formuliert, die in der zweiten Phase präzisiert und spezifiziert und deren Robustheit unbedingt überprüft werden muss. Der dargestellte Hochhausgebietsplan ist eine Absichtserklärung, der in seiner Überkomplexität noch kein klares Bild der Stadt bzw. eher viele und teilweise noch konfuse Bilder evoziert. Für die zweite Phase steht für das Beurteilungsgremium deshalb eine präzise Schärfung dieses räumlichen Grundgerüsts im Vordergrund (wo liegen etwa die Kongruenzen und wo bewusste Abweichungen zum bestehenden Richtplan/ Hochhauszonen und wie kann man sie argumentativ überzeugend begründen), um eine breite Akzeptanz eines derart territorial argumentierten Stadtbilds zu erzielen. Gelänge ein solches Vorhaben, dann würde dieses tatsächlich weit über die Frage «Braucht Zürich Hochhäuser?» hinausreichen.

Beitrag Team 8



Ergebnisse Stufe 2: Teambeiträge und Würdigungen des Begleitgremiums

Würdigung Beitrag Team E2A/KCAP

Auf intelligente Weise knüpft der bereits erstaunlich ausgereifte und umfassende Beitrag an die bestehenden Grundlagen, Erfahrungen und Erkenntnisse der Stadt Zürich im Umgang mit der Hochhausfrage an: Vertrautes und Bewährtes wird analytisch bewertet und kritisch bewertet. Einerseits baut er also auf die bisher geleistete morphologische Stadtanalyse auf, andererseits befruchtet er die bisherige Praxis durch ein neues, qualitäts- und innovationsförderndes Instrument. Die Grundordnung der BZO soll – auf der Suche nach einer übergeordneten «urbanen Gestalt» – gestärkt und nicht unterlaufen werden.

Dabei wird das Hochhaus nicht prioritär, d.h. «nur bedingt» in Kombination mit einer Ausnützungserhöhung und unter bestimmten politischen Voraussetzungen als Verdichtungsinstrument verstanden. Grundsätzlich soll es als Sondertypologie dort zum Einsatz kommen, wo andere, reguläre Typen an ihre Grenzen stossen. Das deklarierte Ziel, die neuen Hochhausrichtlinien nicht auf Ausschlüssen und Ausnahmen basierend «defensiv» auszurichten, sondern «proaktiv und inklusiv» wirksam zu machen, entspricht in hohem Masse einem zeitgenössischen Anliegen der (Städte)Baukultur. Bedeutsam ist auch der Hinweis auf die Notwendigkeit einer Differenzierung des Typus' Hochhaus in modifizierte Untertypen, die auf die Besonderheiten des Ortes, aber auch auf ihre nutzungsmässigen Rahmenbedingungen reagieren. Erst das doppelte Bewusstsein um die typologischen, aber auch ökonomischen Faktoren und ein präzisiertes, daraus abgeleitetes Regelwerk kann Zürich 2040 vor der «Zufälligkeit des Stadtraumes» bewahren.

Der Seitenblick auf Hochhausleitlinien anderer Städte (Rotterdam, Berlin, Bern) zeigt, dass Zürich den Fokus weg von Einzelbeurteilungen (stets im Ausschlussverfahren) auf Cluster- und Ensemblebildungen legen muss, die stadträumlich wirksam werden. In der «Einzelfallbetrachtung» durch das Baukollegium divergiere, so die Verfassenden, das Resultat naturgemäss stets gegenüber den für ein qualitätsvolles Stadtbild unabdingbaren übergeordneten Regelungen. Gebietsbezogen sollen deshalb in einem «Typenkatalog» unterschiedliche Leistungs- und Qualitätsmerkmale festgeschrieben werden, die weit über das reine Höhenregime hinausgehen und

auch Nutzungsanforderungen (insbesondere eine maximale Durchmischung) regeln. Eine festgeschriebene Systematik zum Verhältnis von Gebiet, Typ und Leistung soll die Grundordnung stärken und weniger Sonderfälle und Ausnahmen generieren. Ziel ist eine hohe Plausibilisierung bei der Beurteilung von Hochhausbauten (v.a. hinsichtlich das dafür zuständige Baukollegium). Mehrwerte des Städtebaus, so bringen es die Verfasser pointiert auf den Punkt, können nur dann entstehen, wenn sie kollektiv gewollt sind.

Die konkreten Leistungen der neuen Hochhausrichtlinien manifestieren sich in der akkuraten Schärfung der Richtlinien mit einem fixen (allgemeingültigen) und einem dynamischen (zyklisch aktualisierten) Teil. Der fixe Teil betrifft den Plan «Hochhausgebiete» als allgemeinverbindlichen Ergänzungsplan gem. kantonalem PBG. Er sieht die Ergänzung der Hochhausgebiete durch ein explizites, den zentralen Gleisraum säumendes Hochhausquartier vor (Gebiet 3), in dem «Metrohochhäuser» von 85 bis 250 Meter Höhe in Clusterformationen neue Stadtraumdimensionen einführen. Das Begleitgremium ist allerdings überzeugt, dass diese Maximaldimension im Hinblick auf die bisherigen Erkenntnisse einer Zürich-typischen Einbettung der Hochbaustrukturen in die Talsohle zwischen den lateralen Hügelketten sorgfältig zu evaluieren und eher einem dynamischen, über die Zeitabschnitte laufend anzupassen den Prozess zu unterstellen ist, um allzu vehemente Brüche im städtischen Gesamtkontext zu verhindern. Als sehr plausibel wird auch der Vorschlag erachtet, das Hochhausgebiet 1 («hohe Häuser» bis 40 Meter) zur lokalen Auszeichnung von massgeblichen Räumen und Orten deutlich auszuweiten. Die Differenzierung erfolgt in einer sinnfälligen Abhängigkeit von «Typ, Gebiet und Leistung», indem der Qualitätsanspruch nicht mehr allgemein und für jedes Hochhausvorhaben gleich gefasst, sondern differenziert betrachtet wird: Je stärker die Beanspruchung des kollektiven Luftraums desto intensiver der Anspruch an Clusterwirkung, Nutzungsdiversität, Anbindung auf Stadtebene und Öffentlichkeit in der Vertikalen. Die Differenzierung der Leistungsanforderungen wird in einer Matrix geregelt, welche auch Anreize bietet, Hochhäuser parzellenübergreifend in einem weiteren Stadtkontext zu planen. Für die Leistungsmerkmale «ortsbaulicher Gewinn», «stadtplanerischer Gewinn» und «Mehrwerte für die Allgemeinheit» werden Beurteilungskriterien erarbeitet und vertieft.

Ausgehend von der besonderen Strahlkraft von Hochhäusern auf das Stadtbild, aber auch die unmittelbaren Lebenswelten in den Quartieren, schlägt das Team je nach Typ, Lage und Höhe differenzierte Partizipations- und Entscheidungsprozesse vor. Die vertiefte Auseinandersetzung mit den Fragen von Mitwirkung, Verfahrens- und Prozessgestaltung sowie die postulierte Verankerung sozialräumlicher Kompetenzen in die Entscheidungsprozesse wird positiv gewürdigt, da Wege und Strategien skizziert werden, wie eine breite Akzeptanz und hohe Transparenz erreicht, sowie auf vorhandene Bedürfnisse reagiert werden kann.

Als besonders befruchtend wird – zur unabdingbar erforderlichen Wahrung des «visionären» Charakters einer Stadtplanung – der dynamische (zyklisch aktualisierte) Teil des Beitrags gewertet: Ein grosses Potential bieten vor diesem Hintergrund die sog. Profilierungsräume, da hier – ergänzend zur bisher eher «passiven», mechanistischen Haltung der Richtlinien – eine «aktive» Haltung des kollektiven Willens der Stadt zum Tragen kommen kann. Die Mechanismen, welche räumliche Bilder von neuen, andersartigen Hochhaus-Stadt- und Lebensräumen generieren, sind in der weiteren Ausarbeitung noch kraftvoller darzulegen und exemplarisch zu veranschaulichen. Die «neuen Räume» in der Stadt Zürich müssen als identitätsstiftende Teilräume zukunftsgerichtet und wandlungsfähig über die existierenden Ordnungen hinausgehen. Weiter zu klären ist deren konkrete Integration in die bestehenden «Szenen» der Stadt an ihren Rändern, etwa im Übergang zur Kernstadt oder zu den Quartierhaltungszonen. Zu vertiefen sind auch die bereits gestellten Fragen, ob die dem Stadtplan eingeschriebenen Profilierungsräume abschliessend definiert werden können bzw. wie auch über lange Frist deren dynamische Entwicklung und Entfaltung sichergestellt werden kann. Und ebenso diskussionswürdig bleibt letztlich die Frage, ob alle Profilierungsräume stets unabdingbar dem Typus des Hochhauses verpflichtet sein müssen. In jedem Fall aber erhofft sich das Begleitgremium durch die Profilierungsräume eine befruchtende Ergänzung zum klug eingekreisten «Zürcher Pragmatismus», der Leistungskriterien definiert, aber auch eine sozialräumliche Zukunfts-offenheit gewährleisten kann.

Zusammenfassend wird der erarbeitete Ansatz als sehr vielversprechend eingestuft, weil er die vielfältigen, hochkomplexen Komponenten des Typus innerhalb der

historisch gewachsenen Grundcharakteristik der Stadtentwicklung Zürichs identitätsstiftend festigt und dennoch bereichernd weitersteuert: Die nach einfach nachvollziehbaren Regeln gewachsene «Vernunftstadt» Zürich wird um massgeschneiderte und kontextgebundene Hochhausgebiete und Hochhauscluster erweitert, die sich in das Gesamtbild von aufgrund von landschaftlichen, verkehrstechnischen, wirtschaftlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Faktoren entstandenen Teilgebieten als Identitäten mit eigenständigen, aber zusammenhängenden Charakteristiken einfügen. Mit dem Instrument der Profilierungsräume gelingt es dem Vorschlag auf überzeugende Weise, sich der lauernden Gefahr einer weiteren «mechanistischen Zwangsjacke» in der sich verdichtenden Normierungs- und Standardisierungslandschaft von Städtebau und Architektur entgegenzustellen.

Beitrag Stufe 2 Team E2A KCAP

Aktualisierung der Hochhausrichtlinien Zürich

Schlussbericht

24.08.2020

E2A / Piet Eckert und Wim Eckert Architekten ETH BSA SIA AG, Architektur

KCAP Architects & Planners GmbH, Städtebau, Stadtplanung

Hager Partner AG Landschaftsarchitekten, Landschaftsarchitektur, Stadtklima

Planwerkstadt AG, Raumplanung, Prozesse, Städtebau

Barbara Emmenegger, Soziologie, Stadtraum



Inhalt

1. Executive Summary

- 1.1 Einleitung - HHRL: Ein Blick in die Zukunft
- 1.2 Methode der HHRL
- 1.3 Prinzipien, Ziele und Leistungen der neuen HHRL

2. Die neue HHRL: Allgemeingültiger Teil

- 2.1 Hochhaustypen
- 2.2 Matrix Gebiet-Typ-Leistung
- 2.3 Leistungen
- 2.4 Plan Hochhausgebiete (BZO-Ergänzungsplan)
- 2.5 Herleitung Plan Hochhausgebiete

3. Die neue HHRL: Dynamischer Teil

- 3.1 Profilierungsräume
- 3.2 Profilierungsräume im Kontext regulärer Stadtmorphologien

4. Hochhausplan

- 4.1 Hochhausplan Zürich
- 4.2 Silhouettenwirkung Hochhausplan Zürich

5. Exemplarische Betrachtungen

- 5.1 Metropolitanquartier
- 5.2 Urbaner Limmatraum
- 5.3 Expansionsachse Triemli
- 5.4 Übergänge und Brüche Kernstadt

6. Planungs- und Entscheidungsprozesse

- 6.1 Allgemeingültiger und dynamischer Teil HHRL
- 6.2 Verfahren und Instrumente
- 6.3 Mitwirkung und Partizipation
- 6.4 Entscheidungsprozesse
- 6.5 Planungsoptionen

1. Executive Summary

1.1 Einleitung - HHRL: Ein Blick in die Zukunft

Die Konzeption einer neuen Hochhausrichtlinie ist eine Gelegenheit und Chance, die bisherige Hochhausentwicklung in Zürich kritisch zu reflektieren und daraus Schlüsse für eine neue Ordnung zu ziehen. Ziel soll sein, eine zukunftsfähige, robuste Struktur für einen urbanen Wandel zu schaffen.

Zürich entwickelt sich heute zu einer polyzentrischen Stadt, mit unterschiedlichen Charaktergebieten, die eine wichtige Identifikation für das städtische Leben darstellen. Eine resiliente Stadtentwicklung baut auf bestehenden Stärken auf, weshalb die neue HHRL die Stärkung unterschiedlicher Charaktergebiete fördert. Der Wandel soll aber nicht nur in den peripheren und heterogenen Quartieren wirken, sondern auch eine behutsame Weiterentwicklung des «etablierten» Stadtkörpers in zentral gelegenen Quartieren ermöglichen.

Die neue Richtlinie baut auf einem soliden strukturellen und morphologisch gegliederten Grundverständnis einer räumlichen Topologie auf, welche den Zürcher Kontext durch seine landschaftlichen Elemente wie See, Flüsse und Hügelzüge mit einer übergeordneten Identität des Raumes prägt. Die topologische Einbettung bildet die Ausgangslage, die Hochhausentwicklung so zu regeln, das raumbestimmende Landschaftselemente in ihrem Eigenwert, ihrer Ablesbarkeit und Wirkung nicht geschmälert werden. Dabei soll die neue Richtlinie keinen Anlass für einen ideologisch dogmatisierten Umgang mit der Hochhaustypologie bieten, wie dies in vielen Städten Europas der Fall ist. Vielmehr verfolgt unser Konzept einen performativen und pragmatischen Ansatz, Hochhäuser mit Leistungen zu verbinden, die Regelbauten nicht erbringen können. Damit wird das Hochhaus in all seinen möglichen Rollen und typologischen Besonderheiten zu einem stadstärkenden «Urbanisierungskatalysator». Die neue Richtlinie soll der Planung und Entwicklung unserer Stadt als Instrument dienen. Sie bietet deutliche Anreize, den Einsatz von Hochhäusern nicht nur wie bis anhin als spezifische Einzelfallbetrachtung zu behandeln,

sondern auch als parzellenübergreifende, stadträumliche Gebietsentwicklung zu fördern. Aus dem heutigen «laissez-faire» mit retroaktivem Qualitätsanspruch erwächst neu die Chance, städtebauliche Mehrwerte proaktiv planen und damit mitgestalten zu können.

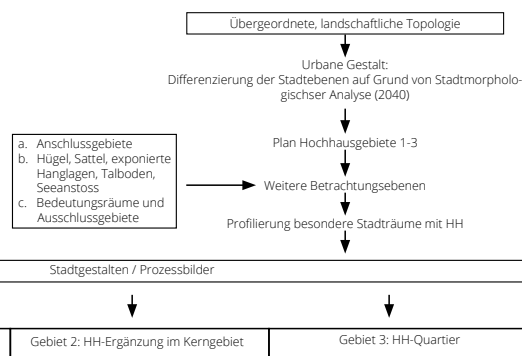
Die neue Richtlinie soll den Regelkörper der Stadt stärken und den Einsatz von Hochhäusern an städtebaulich relevanten Orten präzisieren. Heterogene Stadtstrukturen, Übergänge, Bruchstellen und Grenzen bilden Übergangsräume, die für die Stadtentwicklung beachtliche Potentiale aufweisen. Sie stellen Orte übergeordneter Orientierung dar, an denen ortstypisches Bauen an seine typologischen Grenzen der Leistungsfähigkeit stösst. Neu werden diese Orte als «Profilierungsräume» für die Hochhausentwicklung besonders wichtig und stadtprägend eingesetzt.

Das Konzept der Hochhausrichtlinie formuliert neu ein eigentliches Hochhausquartier. Während der Regelkörper der Stadt situativ präzisiert werden soll, kann in Form eines «Metrogebietes» das Hochhaus hier als Regeltyp etabliert werden. In heterogenen, hoch erschlossenen Stadtgebieten im Westen Zürichs werden beidseitig des Gleiskörpers neue Hochhaustypologien gefördert, welche aktiv mit städtebaulichen, gesellschaftlichen und freiräumlichen Mehrwerten verbunden werden. Das vorliegende Konzept der Hochhausrichtlinie bindet an die unterschiedlich gestaffelten Leistungsanforderungen von Hochhäusern ein Prinzip der Mitwirkung an, das beitragen soll, dass im Quartier relevante Entwicklungen mit der Bevölkerung abgeglichen werden und so Konsens orientierte Entwicklungen erfolgreich umgesetzt werden.

Die Konzeption der neuen Hochhausrichtlinie besteht aus einem allgemeingültigen und einem dynamisch aktualisierbaren Teil. Damit konzipiert man einerseits eine rechtsverbindliche Grundlage im Sinne eines Ergänzungsplanes mit Leistungsanforderungen und erlangt andererseits ein Instrument, das zyklisch angepasst und erweitert werden kann.

1.2 Methode der HHRL

Die neue HHRL leitet sich aus einer übergeordneten, landschaftlichen Topologie ab. Sie verbindet die Identität mit den Raum bestimmenden Landschaftselementen wie Hügelzüge, See und Flussräume. In Abhängigkeit dieser Prägungselemente entsteht die urbane Gestalt Zürichs und deren Differenzierung der Stadtebenen, welche wiederum Einfluss auf die Quartiermorphologien nimmt. Der neu entwickelte Hochhausplan übernimmt die morphologische Analyse (Zürich 2040) und erweitert deren Betrachtungsebenen. Es resultieren 3 unterschiedliche Kategorien der Stadtgestalten, welche als neue HH-Gebiete übersetzt werden.



1.3 Prinzipien, Ziele und Leistungen der neuen HHRL

1.3.1 Prinzipien der neuen HHRL

Die Hochhausrichtlinie baut auf die bisher geleistete Stadtanalyse auf.

Die Hochhausrichtlinie ist ein neues Instrument und basiert auf der morphologischen Stadtanalyse im Kontext des Gesamtplans zu Zürich 2040. Das Hochhaus bleibt eine besondere Bautypologie. Hochhäuser entfalten dort ihr Potential, wo normale Bautypologien an ihre Grenzen kommen. Sie leisten primär ihren Beitrag in der Akzentuierung von Stadträumen.

Ein Hochhaus ist nur bedingt ein Instrument der Verdichtung.

Hochhäuser können in Kombination mit einer Ausnutzungserhöhung von 15-20% zur Innenverdichtung beitragen. Ansonsten verteuert sich die Verdichtung durch hohe Baukosten massgeblich. HH schaffen im Besonderen dort Verdichtungen, wo sie politisch und infrastrukturell mit dem Ausbau besonders wichtiger Nutzungsstandorte gewollt werden (Universität, Gesundheits- und Forschungscluster etc.) und wo mehr und durchlässigere Freiraumstrukturen nötig sind.

Das ökonomische Hochhaus als sozial gerechter, preiswerter Bau bedingt:

Einen radikal veränderten Umgang mit Technik, Standards, Bauweise, der Flächenproduktivität (ca. 50 Geschosse), Wohnflächenreduktion (Tragbarkeit).

Staus quo: Zürich stellt mehr oder weniger das Gegenteil dar. Hochhäuser sind zu tief und aufwendig in der Erstellung. Sozialgerechte Hochhäuser in Zürich sind bisher nur durch Landwertreduktionen umsetzbar oder geplant geworden. Im Umkehrschluss ist bis heute ein sozialgerechtes Hochhaus ein Subventionsfall.

Wenn man dies ändern wollte, bräuchte es städtebaulich, politisch und regulatorisch einen Paradigmenwechsel. Die neue Richtlinie sollte eine solche Neuausrichtung unterstützen und keinesfalls verhindern.

Ökonomische Grundlage der Verhandlung:

Die HHRL fördert die Möglichkeit, Mehrnutzung im Abgleich zu Mehrwerten für die Allgemeinheit (z.B. preisgünstiges Wohnen) zu verhandeln. Rückmeldungen aus der Immobilienwirtschaft haben ergeben, dass die Handhabung der Mehrwerte über das kommunale Instrument der Mehrwertabgabe funktioniert und man insbesondere keine weiteren ökonomischen Formeln in der Definition von Mehrleistung und Abgabe sieht. Zu bedenken gilt es, dass die ökonomischen Faktoren bei der Entwicklung von Hochhäusern und die daraus abgeleitete Ermittlung des Mehrwertes konjunkturellen Schwankungen unterworfen sind. Es kann also kein Ziel einer HHRL sein, Kosten- oder

Mehrwertverhältnisse zu fixieren. Vielmehr soll eine offene Begegnung und Verhandlung von Mehrwerten, die zum effektiven Zeitpunkt der Entwicklung geregelt werden, den Spielraum eröffnen, der für eine partnerschaftliche Stadtentwicklung notwendig ist.

Die neue Hochhausrichtlinie lernt von ähnlichen Prozessen in anderen Städten

Mit einer ausführlichen Analyse neuer und vergleichbarer Richtlinien haben wir im Sinn einer Synopsis folgende Gesichtspunkte in unserem Vorschlag weiterentwickelt:

- Umsetzung einer Progression der Leistungsanforderungen mit zunehmender Höhe und Relevanz der Baute
- Schaffung neuer Anreize zur Erhöhung der urbanen Qualität zur Erhöhung von Mehrwerten für die Allgemeinheit

1.3.2 Ziele der neuen HHRL

Proaktiv und inklusiv. Die neue Hochhausrichtlinie soll nicht auf Ausschlüssen basierend defensiv ausgerichtet sein, sondern Potentiale fördern und Qualitäten sichern:

Ziel der Überarbeitung sind:

- Präzisierung und Stärkung der Leistungsmerkmale
- Nachvollziehbarer kausaler Zusammenhang der drei Ausgangsbedingungen: Gebiet - Typologie - Leistung
- Plausibilisierung des neuen Hochhausplans
- Ausgangslage, besondere Betrachtungsebenen und deren Gewichtung, die zu einem neuen Hochhausplan führen
- Vereinfachung der Umsetzung und Prozesse. Stärkung der Grundordnung BZO

1.3.3 Leistungen der neuen HHRL

NEU: Anpassung Hochhausgebiete (Hinweis: Einführungen eines expliziten Hochhausquartiers (Gebiet 3))

NEU: Richtlinien mit einem fixen (allgemeingültigen) und dynamischen (zyklisch aktualisierten) Teil

NEU: Differenzierung der Hochhausanforderungen in Abhängigkeit von Typ-Gebiet-Leistung

2. Die neue HHRL: Allgemeingültiger Teil

2.1 Hochhaustypen

Die heute gegenüber der bestehenden Hochhausrichtlinie evidenten häufig zugestandenen Ausnahmen trivialisieren das Instrument und belegen die Notwendigkeit, Anforderungen transparent und nachvollziehbar auf unterschiedlich komplexe Hochhausvorhaben zu differenzieren.

Die neue HHRL entwickelt eine progressive Qualitätsanforderung. Der Qualitätsanspruch wird damit nicht mehr wie heute allgemein und für jedes Hochhausvorhaben gleich gefasst, sondern wird entsprechend einer differenzierten Betrachtung von Hochhaustypen, von einfachen, über mittlere, bis hin zu komplexen Grossprojekten mit Qualitätsanforderungen gestaffelt.

Mit dieser Differenzierung wird das Instrument der Qualitätssicherung gestärkt und der Umgang damit plausibilisiert.

Im Kontext der Entwicklung eines nachvollziehbaren, kau-

salen Zusammenhangs der drei Ausgangsbedingungen Gebiet - Typologie - Leistung werden Leistungsanforderungen in Progression und Abhängigkeit zunehmender Hochhaushöhe und unterscheidbarer typologischer, städtebaulicher Relevanz entwickelt.

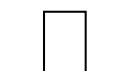
Die Höhendefinition der Hochhaustypen folgt einer Massstabseinschätzung des heutigen Kontextes und ergänzt diese mit neuen Höhen im Kontext einer optimierten Hochhausökonomie und Technik.

Folgende Hochhaustypen werden unterschieden:

Typ 1: Hohes Haus, bis 40m

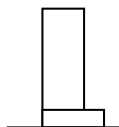
Typ 2: Hochhaus, ab 40m bis 85m

Typ 3: Metro Hochhaus, ab 85m bis 250m



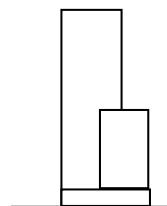
Typ 1
Hohes Haus
bis 40m

- Singulär im Kontext als Akzent eingesetztes HH
- Verbesserte und präzisiert ergänzte Bestandssituation
- Keine besondere Nutzungsdurchmischung
- Aktiviertes Erdgeschoss



Typ 2
Hochhaus
ab 40m bis 85m

- Erweiterung und deutliche Veränderung eines bestehenden Kontextes
- Multifunktionale Nutzungen
- Besondere Sockelbearbeitung
- Aktiviertes Erdgeschoss



Typ 3
Metro Hochhaus
ab 85m bis 250m

- Neubesetzung eines Kontextes mit Clusterwirkung
- Hochhaus mit hoher Nutzungsdiversität
- Besondere Ausformung auf Stadtraumebene
- Unterschiedliche Öffentlichkeiten in der Vertikalen



Hohes Haus West,
Loeliger Strub Architektur



Hochhaus Hardturm Park, Steib Gmür
Geschwentner Kyburz Architekten

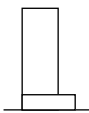
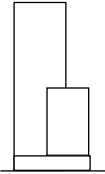


Beispiel: Palaisquartier Frankfurt, KSP Engel
und Zimmermann Architekten

2.2 Matrix Gebiet-Typ-Leistung

Die Differenzierung der Leistungsanforderungen setzt die Hochhaustypen und die Gebiete, in denen sie zu stehen kommen, in ein Verhältnis. Diese Matrix aus Typ, Gebiet und Leistung formuliert die Grundanforderung des Ortsbaulichen Gewinns als Basisanforderung für ein einfaches "hohes Haus", erweitert diese Anforderungen für Hochhäuser bis 85m Höhe und erhöht solche wiederum um Mehrwerte für die Allgemeinheit, wenn

man ein komplexes Hochhaus über 85m plant. In der Matrix enthalten ist ein Anreizsystem, Hochhäuser parzellenübergreifend in einem erweiterten Stadtkontext zu planen. Die daraus entstehenden stadtplanerischen Gewinne ermöglichen es, Hochhäuser nicht nur als Einzelfallbetrachtung zu beurteilen, sondern auch stadträumliche Mehrwerte durch Planung zu generieren.

Typologie		 Typ 1 Hohes Haus bis 40m	 Typ 2 Einfaches Hochhaus ab 40m bis 85m	 Typ 3 Metro Hochhaus ab 85m bis 250m
Hochhausgebiete	1. Hochhaus in der Wohnstadt Urbane Wohnstadt + Grüne Wohnstadt AZ 150-270% *	●		
	2. Hochhaus in den Kerngebieten Heterogene Gebiete + Urbane Kerngebiete AZ >250% **	●	●	
	3. Besonderes Hochhausgebiet AZ > 250% **	●	●	●
	* Erhöhung AZ nicht möglich ** Erhöhung AZ möglich			
Leistungen	1. Ortsbaulicher Gewinn 1. Städtebauliche Setzung 2. Öffentlich genutzter Raum 3. Stadtklima 4. Architektonische Gestaltung 5. Programmatische Anforderungen 6. Technische Anforderungen	●	●	●
	2. Stadtplanerischer Gewinn (AZ: BZO plus 20%) 1. Parzellenübergreifender Masterplan 2. Mitwirkung auf Quartierebene		●	●
	3. Mehrwerte für die Allgemeinheit (AZ befreit) 1. Mitwirkung auf Stadtebene 2. Preisgünstiger Wohnraum 3. Beitrag zur Qualität öffentlicher Räume 4. Mehrwertabgabe		●	●

● Projektbedingung
 ● Projektoption

2.3 Leistungen

Die Verortung der zentralen Grundsätze der Leistungsanforderungen erfolgt im allgemeinverbindlichen Teil der neuen HHRL-Systematik, also in der Bau- und Zonenordnung (BZO). Damit wird Rechtssicherheit

garantiert. Ergänzende Erläuterungen und eine Präzisierung der Leistungen werden im dynamischen Teil der HHRL gemacht. *

Leistungsmerkmal: 1. Ortsbaulicher Gewinn

Kriterien

1. Städtebauliche Setzung

2. Öffentlicher Raum

3. Stadtklima

4. Architektonische Gestaltung

5. Program. Anforderungen u. Prozesse

6. Technische Anforderungen

Vertiefung **

- Akzentsetzung im Stadtraum
 - Wirkung im Stadtraum
 - Spannungsfeld der Hochpunkte

- Stadtraumvernetzung
 - Aufenthaltsqualität Aussenraum (Vorraum)

- Berücksichtigung Kaltluftströme
 + Lokale Windverhältnisse (ab HH-Typ 2 und 3)

- Baukörper
 - Stadtebene
 - Gebäudeabschluss
 - Fassade

- Integration technischer Elemente
 - Konzeption Erdgeschoss / Konsultative Mitwirkung
 - Begegnungs- und Rückzugsorte
 + Konzeption Multifunktionalität (ab HH-Typ 2 und 3)
 + Dachterrassen und gemeinschaftlich nutzbare Flächen in der Vertikalen (ab HH-Typ 2 und 3)

- Ökologisch nachhaltiges Bauen
 - Einsatz von Oberflächenmaterialien
 Verbesserung des Stadtklimas (Albedo-Effekt, Kühlung)

*

Die Triage der Leistungsmerkmale (Kriterien und Vertiefung) gemäss Kap. 2.3 mit Zuweisung auf die Kompetenzebenen Gemeinderat bzw. Stadtrat ist in einer nächsten Phase noch zu entwickeln.

**

Die Aspekte der Vertiefung sollen im Rahmen einer weiteren Entwicklung der HHRL im Sinne eines Handbuchs weiter plausibilisiert und dargestellt werden. Dies erlaubt, das Zusammenspiel mit komplexen Rahmenbedingungen, die daraus entstehenden Erwartungen und die Kriterien für die Anwendung einfach und klar zu fassen.

Leistungsmerkmal: 2. Stadtplanerischer Gewinn
(AZ: BZO plus 20%, Mindest-Arealfläche: 12'000m²)

Kriterien

1. Parzellenübergreifender Masterplan

Vertiefung **

- Clusterbildung
- Öffentlicher Freiraumgewinn
- Stärkung des öffentlichen Raums
- Mobilitätskonzept

2. Mitwirkung auf Quartierebene

- Infrastrukturen u. Stadtteilversorgung
- Erhöhung der sozialen Dichte

Leistungsmerkmal: 3. Mehrwerte für die Allgemeinheit (AZ befreit)

Kriterien

1. Mitwirkung auf Stadtebene

Vertiefung **

- Wissensvermittlung und kollektive Lernprozesse
- Förderung der Kooperationsbereitschaft
- Orientierung der Entwicklung an den Menschen und ihren Lebenswelten, menschlicher Massstab
- Raumbildung und Wirkung im Stadtraum

2. Preisgünstiger Wohnraum

- Sozial und funktional durchmischte Hochhausquartiere
- Stärkung der Urbanität
- Verteilungsgerechtigkeit, Sozialer Zusammenhalt

3. Beitrag zur Qualität öffentlicher Räume

- Grosse, zusammenhängende Freiflächen generieren
- Nutzungsstrukturen Sockelgeschosse
- Funktionale Anbindung Quartier/Stadt
- Hohe Nutzungs- und atmosphärische Qualität der öffentlichen Räume

4. Mehrwertabgabe

- Regulativ der Mehrwertabgabe
- Abgeltung durch Schaffung eines öffentlichen Freiraums in Arealnähe
- ökonomischer Mehrwert vor Ort einsetzen

Die Aspekte der Vertiefung sollen im Rahmen einer weiteren Entwicklung der HHRL im Sinne eines Handbuchs weiter plausibilisiert und dargestellt werden. Dies erlaubt, das Zusammenspiel mit komplexen Rahmenbedingungen, die daraus entstehenden Erwartungen und die Kriterien für die Anwendung einfach und klar zu fassen.

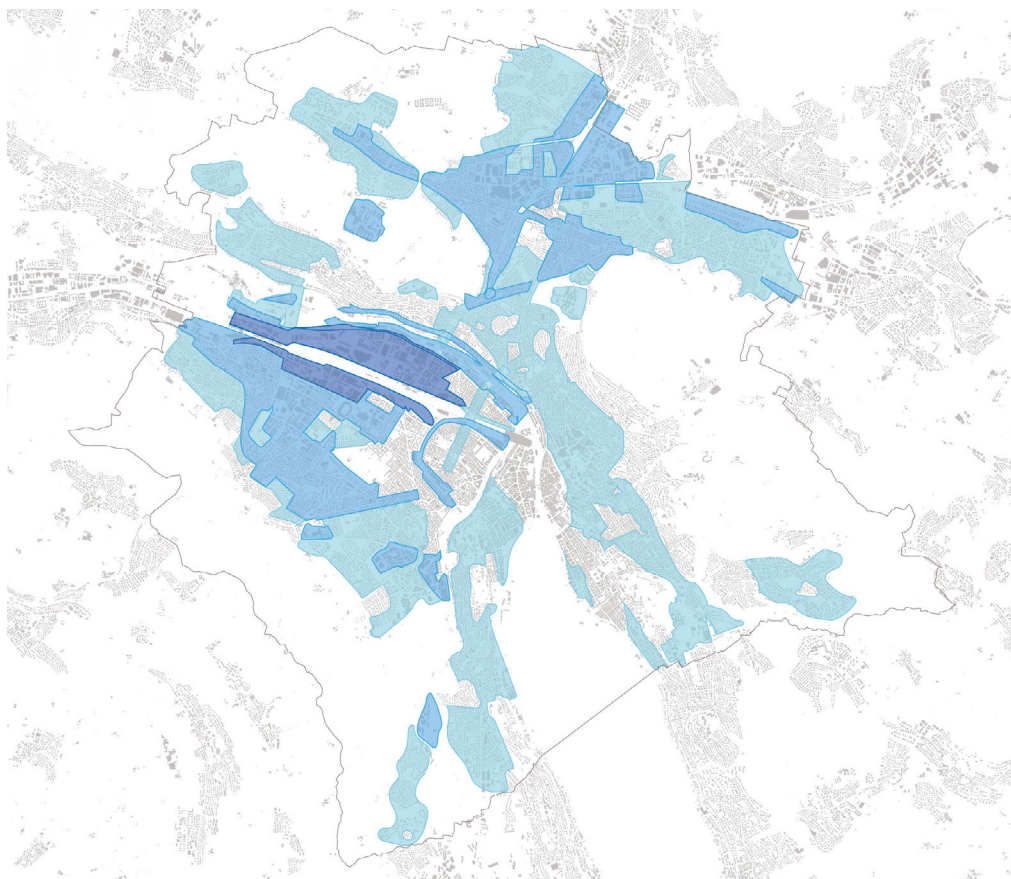
2.4 Plan Hochhausgebiete (BZO-Ergänzungsplan)

Beim «Plan Hochhausgebiete» handelt es sich um einen Ergänzungsplan gemäss kantonalem PBG und § 10 der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP). Er ist allgemeinverbindlich und wird durch dasselbe Organ erlassen, welches für die BZO zuständig ist. Ein Hochhaus ausserhalb der blau angelegten Flächen ist nicht vorgesehen, ausser wenn wiederum der Gemeinderat ein solches legitimiert (z.B. mittels legislativem Gestaltungsplan). Der Plan Hochhausgebiete garantiert Rechtssicherheit über eine längere Zeitspanne, weshalb er nur sporadisch überprüft und allenfalls angepasst wird (10-

15 Jahre). Der «BZO-Ergänzungsplan» besteht konzeptionell aus zwei unterschiedlichen Entwicklungsebenen:

Analyse: Die grundsätzlichen Gebiete für den Hochhausseinsatz werden aus den plausibilisierten, morphologischen Analyseplänen (Zürich 2040)

Bewertung: Zusätzlich bewertete Betrachtungsebenen werden eingeführt, die Einfluss auf das Ausmass der Gebiete nehmen und die Anwendung der Hochhaustypologie weiter differenzieren.



- Hochhausgebiet 1
- Hochhausgebiet 2
- Hochhausgebiet 3

2.5 Herleitung Plan Hochhausgebiete

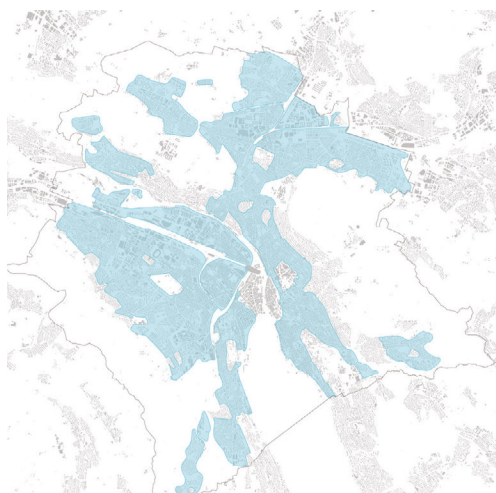
2.5.1 Grundlage Hochhausgebiete

Hochhaus in der Wohnstadt

Hochhausgebiet 1 entsteht aus der Überlagerung von 'Urbane Wohnstadt' und 'grüne Wohnstadt', wo eine Ausnutzungsziffer zwischen 150-270 % vorgesehen ist.

Hochhaus im Kerngebiet

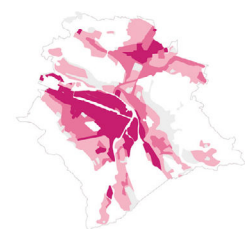
Hochhausgebiet 2 entsteht aus der Überlagerung von 'Heterogene Gebiete' und 'Urbane Kerngebiete', wo eine Ausnutzungsziffer über 250 % vorgesehen ist.



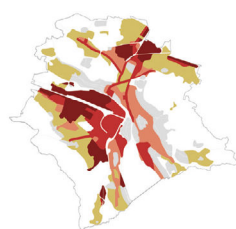
Hochhausgebiet 1



Hochhausgebiet 2



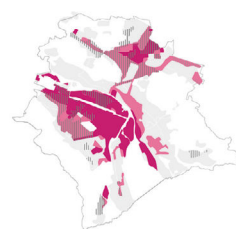
Planungsgrundlage Dichte



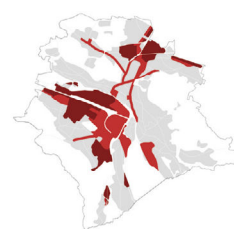
Planungsgrundlage Stadtstruktur

■ Ausnutzungsziffer > 250%
 ■ Ausnutzungsziffer > 150-270%
 ■ Ausnutzungsziffer > 100-170%

■ Heterogene Gebiete
 ■ Urbane Kerngebiete
 ■ Urbane Wohnstadt
 ■ Grüne Wohnstadt



Planungsgrundlage Dichte



Planungsgrundlage Stadtstruktur

■ Ausnutzungsziffer > 250%
 ■ Ausnutzungsziffer 150-270%
 ■ Gebiet mit Verdichtung < BZO 2016
 ■ Heterogene Gebiete
 ■ Urbane Kerngebiete

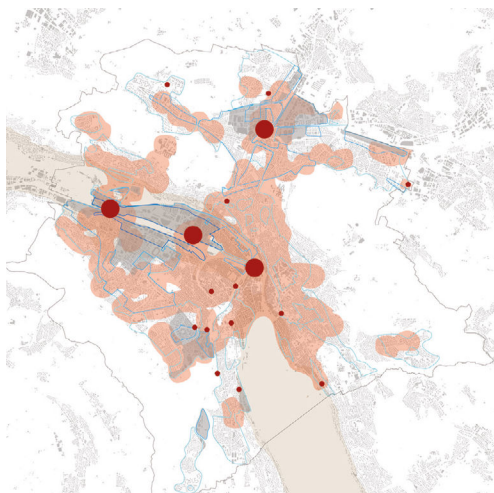
2.5.2 Bewertete Betrachtungsebenen

Heterogene Konversionsgebiete

Definition des Hochhausgebiets 3 in Abhängigkeit der Topographie, der Mobilität und der heterogenen Stadtstruktur (Konversionscharakter).

Ausschlussgebiete

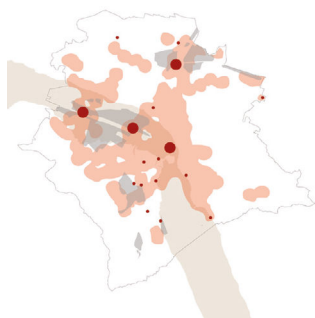
In Bereichen historischer Kerne, Quartiererhaltungszonen, kleinteiliger Wohngebiete und landschaftlich geschützter Gebiete soll der Einsatz von Hochhäusern nicht gefördert werden.



Heterogene Konversionsgebiete

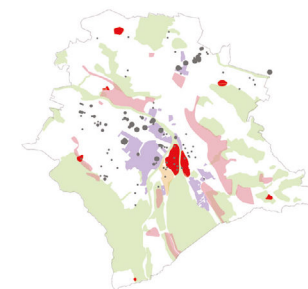


Ausschlussgebiete



Planungsgrundlage Talboden, ÖV Güteklasse, Konversionsgebiete

- ÖV Güteklasse
- Konversionsgebiete
- Talboden
- Bahnhöfe



- Planungsgrundlage historische Kerne, kleinteilige Wohngebiete, Quartiererhaltungszonen
- Kleinteilige Wohngebiete
- Quartiererhaltungszonen
- Historische Kerne
- Weitere städtebauliche empfindliche Gebiete
- Bestehende Hochhäuser (ab 40m)
- Landschaftsschutz

Bedeutungsräume

Der Bedeutungsplan steht für übergeordnete Freiraumstrukturen. Er bildet eine präzise Referenz bezüglich Akzentsetzung und besonders sorgfältig zu behandelnden Gebieten für Hochhäuser.

Freiraumversorgung und Klima

In Gebieten mit prognostiziert ungenügender Freiraumversorgung sowie stadtklimatisch problematischen Gebieten können dank Hochhäusern (Bauen in die Vertikale) mehr Grünräume und durchlässigere Strukturen erreicht werden.



Bedeutungsräume



Freiraumversorgung und Klima



Planungsgrundlage Bedeutungsräume



Planungsgrundlage Freiraumversorgung und Klima

- Stadtachsen
- Zentren
- Übergeordnete Freiraumstruktur
- Landschaftsmarken
- Besondere Aussichten

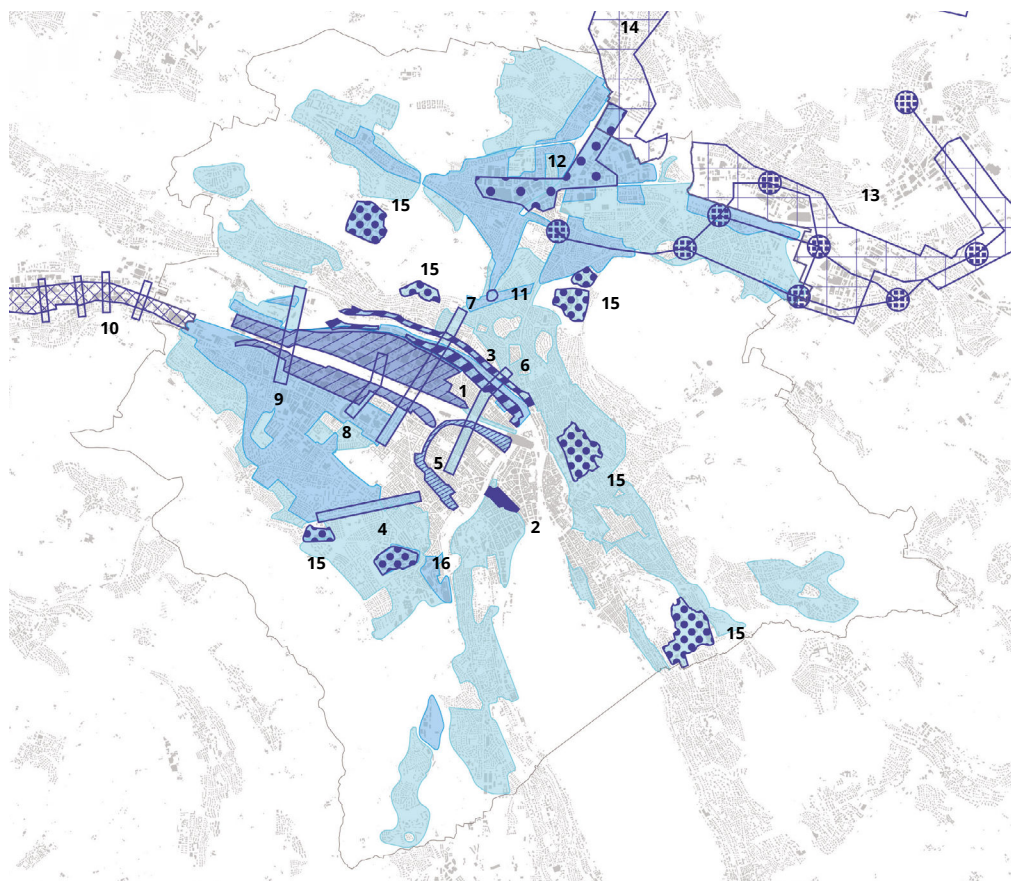
- Hotspots Nachts
- Hotspots Tag
- Erhöhte Freiraumbedarf - Prognose
- Freiraumentwicklung

3. Die neue HHRL: Dynamischer Teil

3.1 Profilierungsräume

Die Profilierungsräume schärfen die dialektischen Beziehungen unterschiedlicher Stadtraumqualitäten. Sie basieren auf unterschiedlichen Stadtmorphologien und präzisieren polyzentrische Identitäten. Sie stellen einen proaktiven und offensiven Raum- und Planungsperimeter dar, der im Sinne der HHRL Methodik einen zu erneuernden, zu ergänzenden oder neu zu formulierenden Hochhausstandort ermöglicht.

Profilierungsräume werden als Stadträume definiert, die den Einsatz von Hochhäusern auf besondere, heute teils schon vorherrschende, räumliche Eigenschaften schärfen und eine Weiterentwicklung fördern. Sie bedingen damit häufig eine spezifische Prägung der Hochhäuser, um die Qualitäten der heutigen Gebiete verbessern zu können. Sie sind prädestinierte Gebiete für zukünftige Masterpläne. Die Profilierungsräume liegen in den Hochhausgebieten 1 bis 3.



- Hochhausgebiet 1
- Hochhausgebiet 2
- Hochhausgebiet 3
- Profilierungsräume

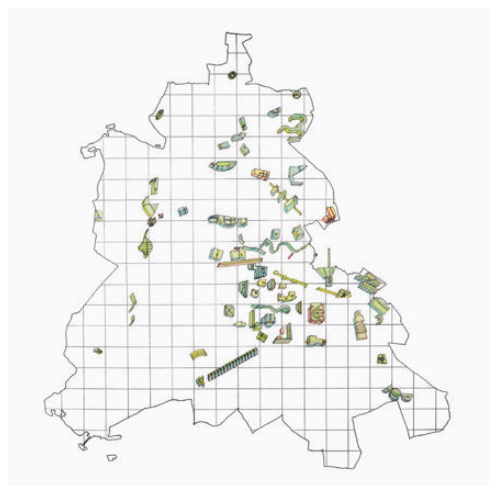
- 1. Metropolitanquartier
- 2. Grenzraum Schanzengraben
- 3. Urbaner Limmatraum
- 4. Expansionsachse Triemli
- 5. Übergänge und Brüche Kernstadt (Anschluss Quartiererhaltungszone)
- 6. Stadtachse Langstrasse
- 7. Stadtachse Hardbrücke
- 8. Stadtachse Duttweiler
- 9. Stadtachse Europabrücke
- 10. Anschluss Limmatal
- 11. Scharnierraum Buchegg

- 12. Cluster Oerlikon - Leutschenbach
- 13. Anschluss HH Inseln Glattal
- 14. Entwicklungskorridor Thurgauerstrasse
- 15. Institutionelle Inseln
- 16. Binz

3.2 Profilierungsräume im Kontext regulärer Stadtmorphologien

Profilierungsräume unterscheiden sich prinzipiell von regulären, einheitlich strukturierten Stadtquartieren. Sie stellen Formen von Übergängen, Bruchstellen und Grenzen dar, die häufig auf ihre landschaftliche und infrastrukturelle Grundbedingung in Zürich zurückgehen.

Solche Übergangsräume haben für die Stadtentwicklung beachtliche Potentiale. Sie weisen zum einen auf die unterschiedlichen Qualitäten der angrenzenden Quartiere hin, zum anderen stellen sie Orte übergeordneter Orientierung dar, an denen ortstypisches Bauen an seine typologischen Grenzen der Leistungsfähigkeit kommt. Damit kommen den Profilierungsräumen eine besondere Hochhausrolle zu, die Regelmäßigkeit der regulären und kohärenten Quartiere zu ergänzen. Ihre besondere Wirkung liesse sich beispielsweise mit der Interpretation Ungers in "A Green Archipelago" vergleichen. Die Schärfung der Profilierungsräume birgt das Potential, ein eigentliches "Zukunftsbild" Zürichs durch seine besonderen Übergangs- und Grensräume zu definieren.



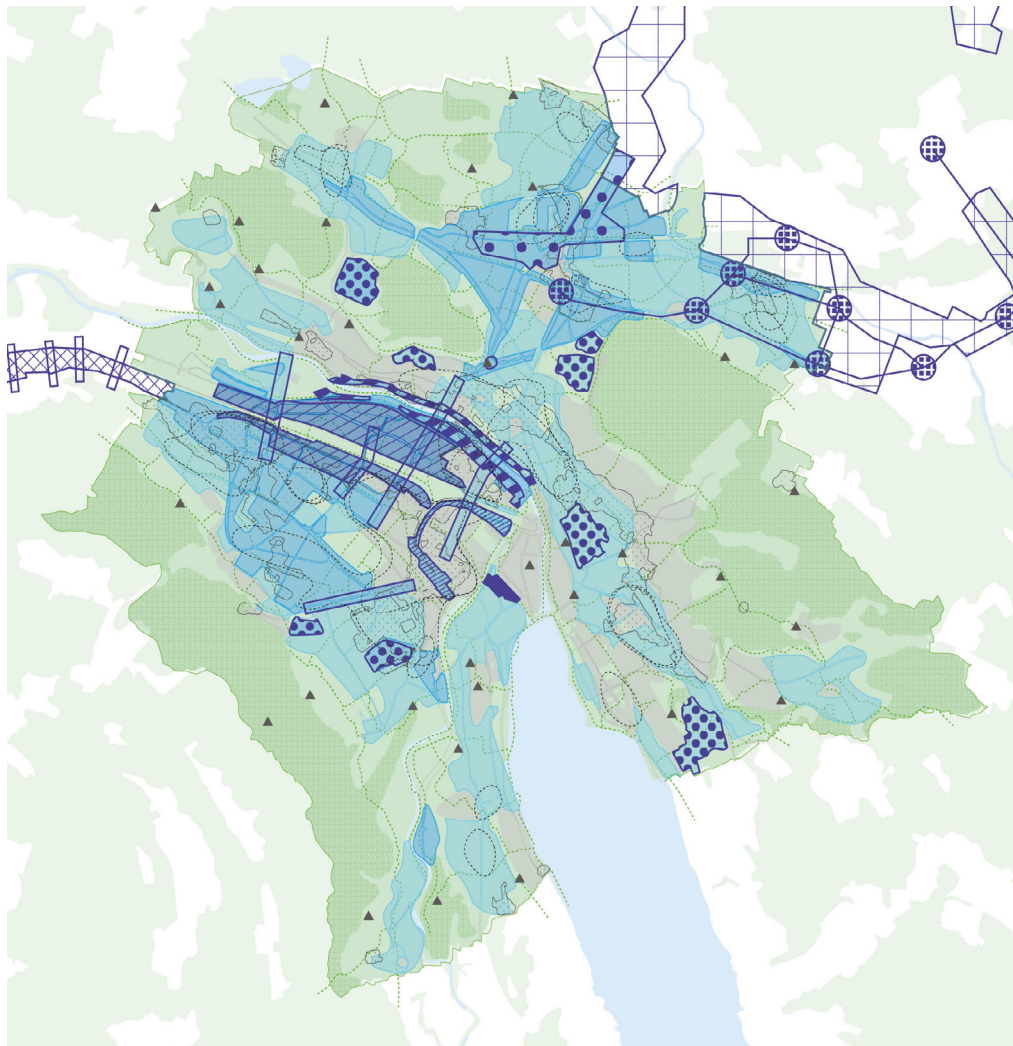
City in the City - Berlin: A Green Archipelago, O. U. Ungers



Skizze: Zukünftige Konzentration von Hochhäusern in Profilierungsräumen

4. Hochhausplan

4.1 Hochhausplan Zürich

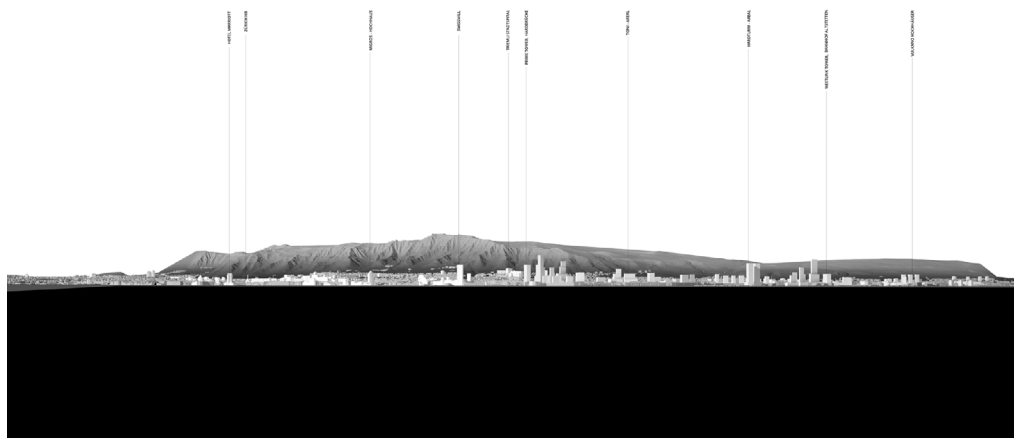


Hochhausplan Zürich

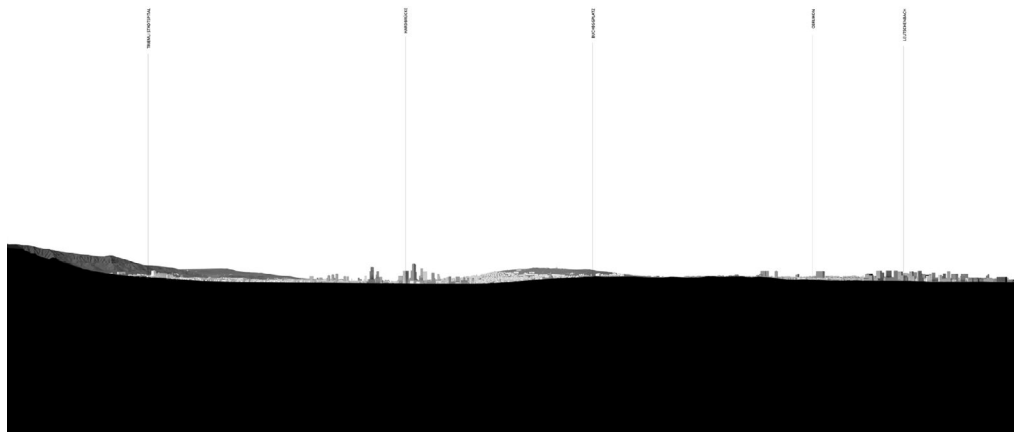
- | | |
|--------------------------------|--------------------------|
| ■ Hochhausgebiet 1/Stadtachsen | ■ Übrige Stadtkörper |
| ■ Hochhausgebiet 2/Stadtachsen | ■ Besondere Sichten |
| ■ Hochhausgebiet 3/Stadtachsen | ■ Erhöhte Freiraumbedarf |
| ■ Profilierungsräume | ■ Hotspots |

4.2 Silhouettenwirkung Hochhausplan Zürich

See - Limmattal

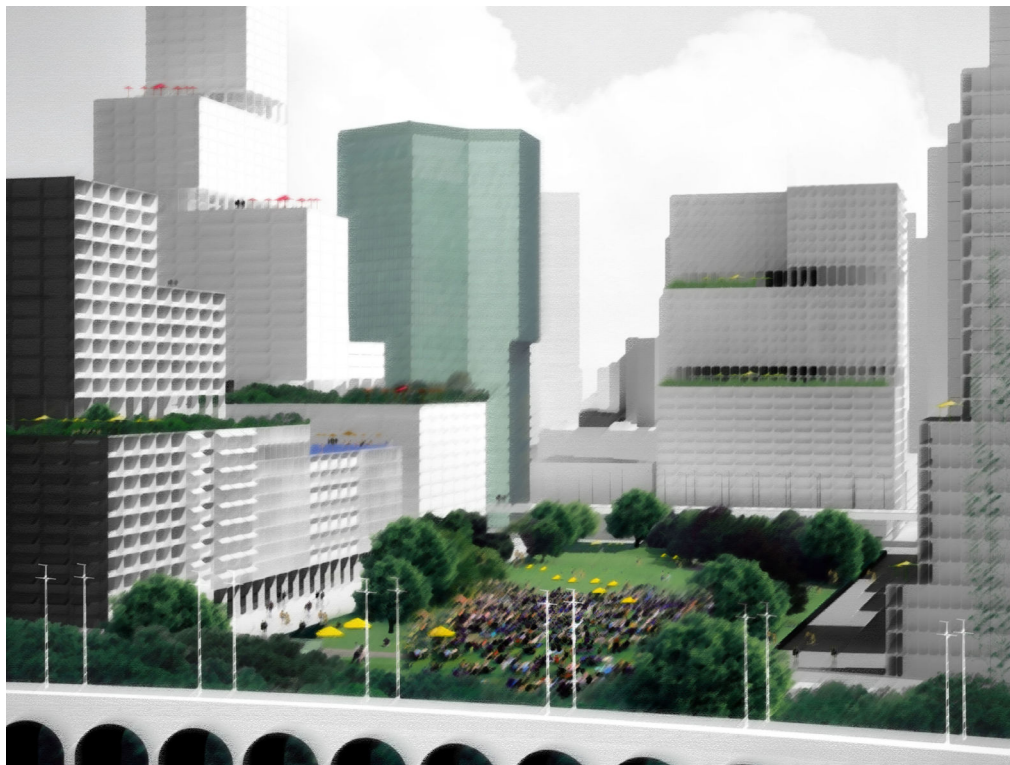


Uetli - Hardbrücke - Oerlikon - Leutschenbach



5. Exemplarische Betrachtungen

5.1 Profilierungsraum: Metropolitanquartier *



Das Metropolitanquartier stellt eine neue Stadtgestalt dar. Sie entwickelt sich aus der heute heterogenen Struktur des Zürcher Westens und ermöglicht ein dichtes Hochhausquartier. Hochhäuser werden hier langfristig zum typologischen Regelfall.

Städtebauliche Setzung

- Die wichtigen «Landschaftsmarken» im Umfeld wie Hügelzüge bleiben aus massgeblichen Sichtachsen erkennbar, die geomorphologische Einbettung bleibt ablesbar
- Der Talboden und die Gleisachse werden mit HH betont
- Aus singulären Arealentwicklungen entstehen dichte Hochhausgruppen
- Wichtige Mobilitätsdrehscheiben (Hardbrücke, Escher-Wyss-Platz, Bahnhof Altstetten) werden z.B. durch HH-Cluster betont
- Die HH werden mit zunehmender Höhe schlanker

Architektonische Gestaltung

- Starkes, Stadtraum prägendes Sockelgeschoss, urbane, funktional durchmischte Atmosphäre. Arkaden oder besondere Sockelausbildungen stellen sicher, dass der menschliche Masstab zum öffentlichen (Strassen)Raum erhalten bleibt

- Zur gemeinschaftlichen Nutzung für die Bewohnenden und Arbeitenden werden genügend Freiräume im oder am Haus (Gärten, Terrassen, Dachgärten, offene Zwischengeschosse etc.) bereitgestellt

Öffentlicher Raum/Freiraum

- Die HH befinden sich insbesondere an öffentlichen Plätzen (z.B. Hardplatz, Vulkanplatz, Hardturmplatz) und Strassenkreuzungen, an Parks (z.B. Pfingstweidpark, neue Parks) und an den Brückenköpfen der Querachsen (Hardbrücke, Europabrücke, Duttweilerbrücke, Hermetschloobücke)
- Der Stadtraum wird auf unterschiedlichen Niveaus erfahrbar.

Profil:

- Hochhaus-Gebiet 3, Profilierungsraum 01: Metropolitanraum
- Gebäudehöhen: 85-250m, besonders geeignet für: Stadtplanerischer Gewinn
- Befreiung der Ausnutzung in Abhängigkeit zu Mehrwerte für die Allgemeinheit

★

Die genauen Kriterien und Leistungen der Profilierungsräume sollen in Form weiterer Vertiefungsstudien eruiert und definiert werden. Sie bilden die Grundlage für folgende Masterpläne

18 E2A / KCAP / Hager Partner AG / Planwerkstadt AG / Barbara Emmenegger

5.2 Profilierungsraum: Urbaner Limmatraum *



Der urbane Limmatraum besteht aus einer sequenziellen Ordnung von schlanken Hochhäusern, die dem Flusslauf folgend den Raum als Kombination aus Landschaftsraum, Erholungsraum und Raum für urbane Aktivitäten erschliessen. Hochpunkte thematisieren die besondere Lage mit Nutzungen für Tourismus, Bildung, Kultur, Gewerbe und Industrie in Kombination mit Nutzungen für Dienstleistungen und Wohnen.

Städtebauliche Setzung

- Es entsteht ein zusammenhängender, linearer durchgängig öffentlicher Freiraum beidseitig entlang der Limmat
- Der bedeutende Stadtlandschaftsraum Limmat wird durch HH betont, es entsteht eine Kulisse um den «Centralpark» Limmatraum
- HH an den Brückenköpfen und besonders profilierten Stadtkanten

Architektonische Gestaltung

- Schlänke Hochhaussilhouette, Hohe Durchlässigkeit zum Flussraum
- Transparenter, öffentlich zugänglicher Sockel, vermittelnd zwischen Sihlquai und dem Limmatraum (Sockel als Terrasse). Aktiviertes Erdgeschoss

Öffentlicher Raum/Freiraum

- Kontinuierliche Raumvernetzung des Flussufers
- Die öffentliche Zugänglichkeit zum Limmatufer wird gewährleistet

Profil:

- Hochhaus-Gebiet 2, Profilierungsraum 03: Urbaner Limmatraum
- Gebäudehöhen: bis 85m

Die genauen Kriterien und Leistungen der Profilierungsräume sollen in Form weiterer Vertiefungsstudien eruiert und definiert werden. Sie bilden die Grundlage für folgende Masterpläne

5.3 Profilierungsraum: Expansionsachse Triemli *



Die Expansionsachse Triemli schliesst an den innerstädtisch, kohärenten Strassenzug der Birmensdorferstrasse an. Hochhäuser thematisieren eine lokale Akzentuierung der Querbezüge und stellen eine subtile Ergänzung des Stadtbildes dar.

Städtebauliche Setzung

- Die bedeutende Stadtachse Birmensdorferstr. wird mit HH betont
- Akzentsetzungen bei wichtigen Querachsen
- Hochhäuser moderater Höhe aktivieren und akzentuieren das Umfeld

Architektonische Gestaltung

- Sockelausbildung thematisiert den Übergang zur Regelbauten
- Erdgeschossaktivierung mit Vorraum
- Gemeinsam genutzte Aussenräume auf dem Sockel umsetzen

Öffentlicher Raum/Freiraum

- Die HH befinden sich insbesondere an Strassenkreuzungen und wichtigen Verkehrsknoten mit Bus/Tramhaltestellen wie Goldbrunnenplatz, Talwiesen- und Schaufelbergstrasse
- Der angrenzende Strassen- und Freiraum ist mit Baumreihen / Baumgruppen als Vermittler ausgestattet

- Die öffentliche Zugänglichkeit zu den siedlungsnahen Erholungslandschaften wird gewährleistet
- Der Freiraum auf den Parzellen am Triemli wird als Vermittler zum Strassenraum und Übergang in die Landschaft/den Siedlungsrand eingesetzt
- Der Einfluss des Schattenwurfes der Gebäude auf die Aufenthaltsqualität im bestehenden und geplanten Freiraum wird berücksichtigt (z.B. Beschattung befestigter Flächen)

Profil:

- Hochhaus-Gebiet 2, Profilierungsraum 04: Expansionsachse Triemli
- Besonders geeignet für: Stadtplanerischer Gewinn
- Gebäudehöhen: bis 85m

★

Die genauen Kriterien und Leistungen der Profilierungsräume sollen in Form weiterer Vertiefungsstudien eruiert und definiert werden. Sie bilden die Grundlage für folgende Masterpläne

20 E2A / KCAP / Hager Partner AG / Planwerkstadt AG / Barbara Emmenegger

5.4 Profilierungsraum: Übergänge und Brüche Kernstadt *



Die Übergänge und Brüche am Rande der Kernstadt ermöglichen im Kontext bestehender Infrastrukturen, grössere stadträumliche Konversionen, wie bspw. den Gleispark über dem heutigen SBB Gleiskanal. Der Einsatz von Hochhäusern soll hier zur Präzisierung der räumlichen Übergänge dienen. Stadträumliche Orientierung soll dabei geschärft werden. Im Kontext der Badenerstrasse - Seebahnstrasse steht eine Anbindung der durch Infrastruktur fragmentierten Anschlüsse zur Quartiererhaltungszone im Vordergrund.

Städtebauliche Setzung

- Hochhäuser in Verbindung mit Übergängen, Nähten, Subzentren wie Güterbahnhof, Lochergut, Kalkbreite, Bahnhof Wiedikon

Architektonische Gestaltung

- Sockelausbildung thematisiert den Übergang zur Regelbauten
- Mögliche Kombinationen aus Sockel und Hochpunkt
- Erdgeschossaktivierung mit Vorraum
- Gemeinsam genutzte Aussenräume auf dem Sockel umsetzen

Öffentlicher Raum/Freiraum

- HH an Stadtplätzen/Vorplätzen, am Park der Gleisüberdeckung
- Der Freiraum auf der Parzelle wird als Vermittler im Anschluss an die Quartiererhaltungszone und innere Kernstadt eingesetzt
- Der Einfluss des Schattenwurfes der Gebäude auf die Aufenthaltsqualität im bestehenden und geplanten Freiraum wird berücksichtigt (z.B. Beschattung befestigter Flächen)

★

Die genauen Kriterien und Leistungen der Profilierungsräume sollen in Form weiterer Vertiefungsstudien eruiert und definiert werden. Sie bilden die Grundlage für folgende Masterpläne

Profil:

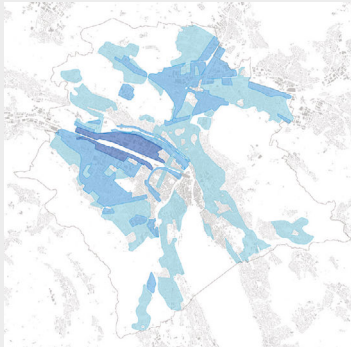
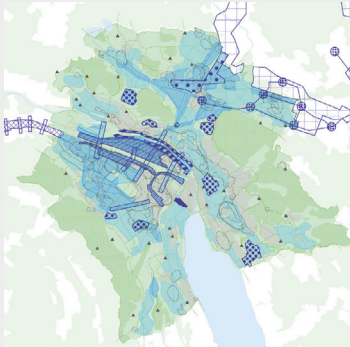
- Hochhaus-Gebiet 2, Profilierungsraum 05: Übergänge und Brüche Kernstadt
- Gebäudehöhen: bis 85m

6. Planungs- und Entscheidungsprozesse

6.1 Allgemeingültiger und dynamischer Teil HHRL

Die künftige HHRL-Systematik verortet allgemeinverbindliche Festlegungen auf Stufe der Bau- und Zonenordnung (BZO). Dies garantiert Rechtssicherheit über eine längere Zeit. Mit Ausführungsbestimmungen auf exekutiver Ebene

werden Ergänzungen dazu gemacht und die BZO-Festlegungen präzisiert. Der Stadtrat kann so dynamisch auf laufende Entwicklungen reagieren und die Beurteilung von Hochhäusern über die Jahre aktiv fortschreiben.

Hochhausrichtlinien Stadt Zürich		
Allgemeingültiger Teil		Dynamischer Teil
Kompetenzebene Gemeinderat		Kompetenzebene Stadtrat
 Plan Hochhausgebiete (BZO-Ergänzungsplan)	 Bauordnung	 Hochhausplan plus Richtlinien
Regelungsumfang: - legitimiert Hochhäuser gemäss § 282 PBG - differenziert die Hochhausgebiete 1, 2 und 3 in einem Ergänzungsplan gemäss § 10 Ziffer f. VDNP (EP 6) - fordert Leistungen in einer planerisch abstrakten Form ein * - ermöglicht AZ-Erhöhung um 20 % gegenüber der Regelbauweise ** - ermächtigt den Stadtrat zur Festsetzung eines exekutiven GP's gemäss § 86 PBG nach gewissen Kriterien (parzellenübergreifender Masterplan mit einer Arealfläche > 12'000 m²; erhöhter Leistungsumfang) ***		Regelungsumfang: - fordert Leistungen in einer planerisch konkreten Form ein * - differenziert die je Hochhaustyp geforderten Leistungen und erläutert diese - macht Aussagen zur Mitwirkung - erläutert Prozess, Umfang der Einbindung und Besetzung des Baukollegiums

* Triage der Leistungsmerkmale (Kriterien und Vertiefung) gemäss Kap. 2.3 mit Zuweisung auf die Kompetenzebenen Gemeinderat bzw. Stadtrat ist in einer nächsten Phase zu entwickeln

** inkl. AZ-Bonus für Arealüberbauung

*** sofern ein AZ-Bonus bis max. 20 % in Anspruch genommen wird, ist ein parzellenübergreifender Masterplan (Initiative Grundeigentümer) und nachfolgend ein exekutiver (stadträtlicher) Gestaltungsplan gemäss § 86 PBG erforderlich

6.2 Verfahren und Instrumente

Masterpläne sind grundsätzlich auf zwei Arten denkbar: Mit einem top-down-Ansatz schärft die Stadt die im Hochhausplan dargestellten Profilierungsräume, legt das Ergebnis ihren Planungsinstrumenten zugrunde und macht damit Hochhäuser zu einem bildprägenden Element des Zürcher Stadtkörpers. Ab einer bestimmten Arealgrösse (12'000 m²) können auch die Grundeigentümer selber Masterpläne erstellen. Dieses bottom-up-Prinzip ist geknüpft an verschiedene Bedingungen (siehe Erläuterungen unter Kapitel 6.1

und 6.4) und die Umsetzung in einem Gestaltungsplan. Beim Gestaltungsplanverfahren handelt es sich um einen etablierten und erprobten Prozess zur Lösung planungs- und eigentumsrechtlicher Fragestellungen (inkl. Wertausgleich etc.). Der Komplexität parzellenübergreifender Planungen kann damit gut begegnet werden. Inwieweit exekutive oder legislative Gestaltungspläne zum Einsatz kommen, hängt von der Abweichung von der Grundordnung ab (z.B. Ausnützungsziffer). Nähere Erläuterungen dazu siehe Kapitel 6.4).

6.3 Mitwirkung und Partizipation

Warum Mitwirkung bei der Entwicklung von Hochhäusern?

Hochhäuser prägen das Bild der Stadt und das Leben in den Quartieren. Sie beeinflussen die Lebensqualität insbesondere mit ihren Erdgeschossen, Freiräumen und der Anbindung an die Quartierstrukturen. Je vielfältiger oder pluraler die Stadtgesellschaft wird, desto wichtiger erscheint es, unterschiedliche Ansprüche oder Werthaltungen in der Stadt- und Quartierentwicklung auszuhandeln und einzubinden. Stadt entsteht im Dialog mit der Stadtgesellschaft. Um qualitätsvolle Projekte zu fördern und Entwicklungsblockaden zu verhindern, wird die Stadt und ihre Hochhäuser nicht für sondern mit der Bevölkerung entwickelt. So kann die Stadt Zürich aus den Grossprojekten wie Kongresshaus oder Hardturmstadion lernen.

Ein adäquat eingesetztes Verfahren, beruht auf einsehbaren und transparenten Prozessen. Ziele der Mitwirkungsverfahren, die je nach dem auf Information, Teilhabe oder Aushandlung beruhen, sind auf unterschiedlichen Ebenen zu verorten:

- Kollektive Lernprozesse der unterschiedlichen Stakeholder ermöglichen. Wissensvermittlung und Qualifizierung der unterschiedlichen Akteursgruppen,
- Transformation von Partikularinteressen in Allgemeininteressen aufgrund der Überzeugungswirkung der Verfahren,
- Unterstützung und Aufbau von Vertrauen und von Kooperationsbereitschaft durch die Transparenz der Verfahren,
- Stärkung der Identifikation mit dem Vorhaben im Quartier oder der Stadt durch die Nachvollziehbarkeit,
- Qualitative Verbesserung der Projekte im Sinne der Erhöhung der Lebensqualität und der Orientierung der Entwicklung an den Menschen und ihren Lebenswelten

Warum eine progressive Anpassung der Mitwirkungsintensität?

Die drei Hochhaustypen (bis 40 m / 40 m bis 85 m / ab 85 m) erzeugen eine verschieden intensive Strahlkraft in den Quartier- oder Stadtkörpern. Die jeweils angepassten Verfahren der Information oder des Einbezugs der Quartier- oder Stadtbevölkerung entlang den drei Hochhaustypen widerspiegeln die unterschiedliche Komplexität des jeweiligen Bauprojektes. Entsprechend werden Ansätze von Information und Mitwirkung entlang dieser Intensität angepasst.

Das Metro Hochhaus strebt eine sehr hohe Verdichtung an. Mit der möglichen Höhe bis 250 m wird es prägend für die ganze Stadt, nicht nur für das Quartier. Metro Hochhäuser werden zu Wahrzeichen und Orientierungspunkten in der Stadt. Beispiel ist der Roche-Turm in Basel als identitätsstiftendes Bauwerk für die ganze Stadt Basel.

Bei den Verfahren stehen die Themen rund um das Erdgeschoss, die Anbindung an die Quartierstrukturen und die Freiraumqualitäten zur Disposition. Architektonische Themen werden nicht in das Verfahren einbezogen.

Wie wird das Verfahren organisiert und wie wird die Verbindlichkeit geregelt?

Das Verfahren wird stadintern initiiert und begleitet und von einem professionellen Büro durchgeführt. Die Verantwortlichkeit für das Mitwirkungsverfahren muss stadintern geregelt werden und kann beim Amt für Städtebau (AfS), bei der Stadtentwicklung Zürich (STEZ) oder beim Büro für Sozialraum und Stadtleben (BSS) liegen.

Mitglieder des Gemeinderats (Quartier) und nach Bedarf des Stadtrats, wie auch Vertreter/innen des Baukollegiums können am Verfahren teilnehmen, um die Transparenz und die Nachvollziehbarkeit zu garantieren. Die Ergebnisse des Verfahrens fliessen in den exekutiven (Typ 2) oder legislativen (Typ 3) Gestaltungsplan ein.

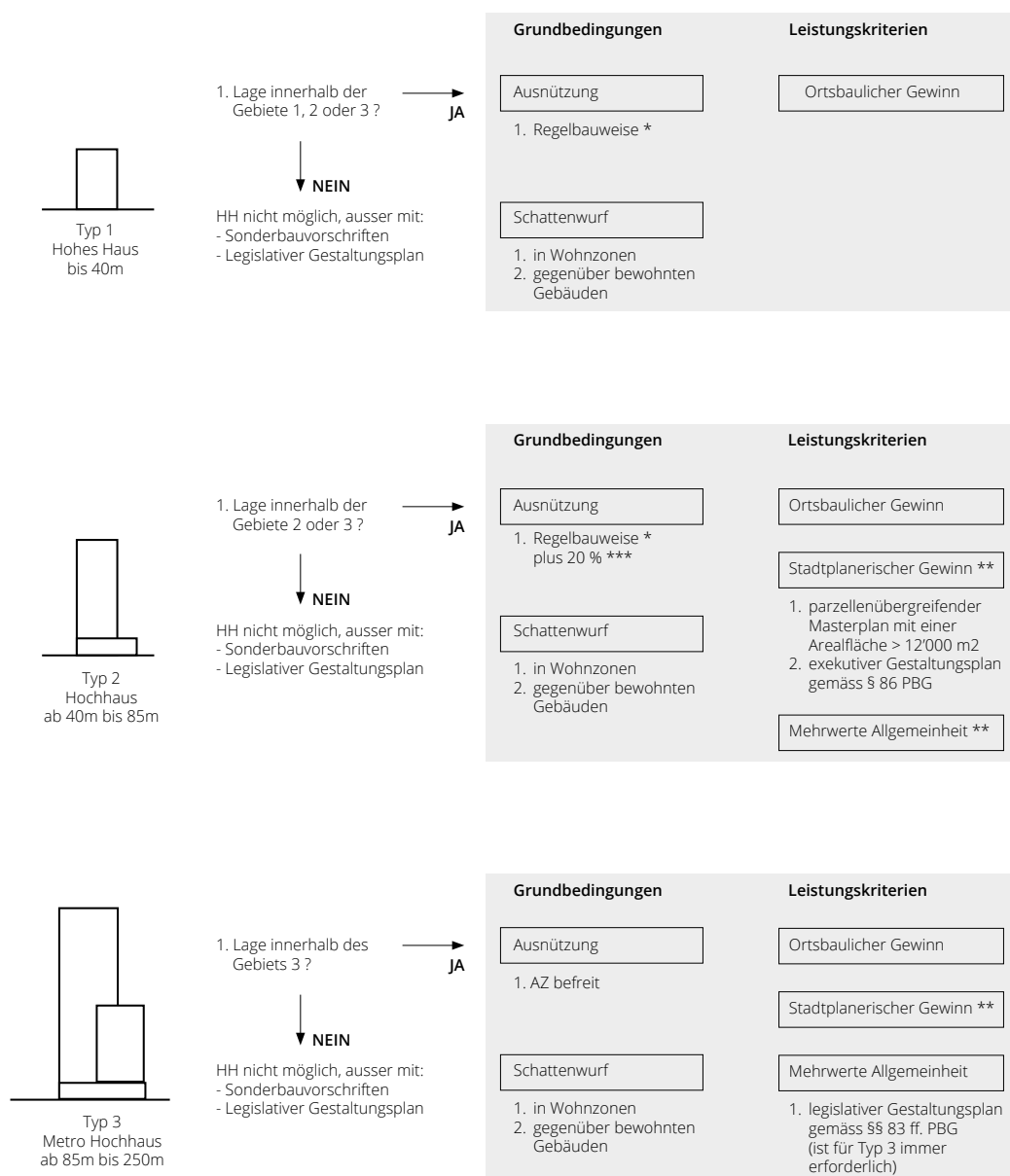
Zusammensetzung Baukollegium

Die zunehmende gesellschaftliche Ausdifferenzierung und die Pluralisierung von Werten verlangen nach stärker interdisziplinär und partizipativ ausgerichteten Aushandlungs- und Bewertungsprozessen in sozialräumlichen Entwicklungen. Stadt wird im Dialog entwickelt. Städtebau orientiert sich an sozialräumlichen Aspekten einer integrierten und nutzerorientierten Stadtentwicklung und vertritt sowohl baulich-planerische, als auch eine sozialräumliche Herangehensweise. Transparente und breit legitimierte Entscheidungsprozesse sind die Basis für das Vertrauen in die Stadtentwicklung.

Das Baukollegium ist dabei ein wichtiger Akteur, bildet es doch die qualitative Hürde bei Planungsvorhaben in der Stadt Zürich («besonders gut»). Rolle, Funktion und disziplinäre Zusammensetzung des Baukollegiums müssen im Zuge der Überarbeitung der Hochhausrichtlinien unbedingt reflektiert werden. Dies, um es fachlich zu stärken, damit es den komplexer werdenden Anforderungen bei der «Beurteilung von Stadt» auch künftig noch gerecht werden kann. Zu wenig breite Abstützung und willkürlich erscheinende Entscheidungsprozesse untergraben die Legitimität eines Baukollegiums. In Basel sind die Folgen deutlich. Das Baukollegium als Gremium wurde abgeschafft.

Die überarbeiteten Hochhausrichtlinien ermöglichen mit ihrer Prozessorientierung, Entscheidungsprozesse transparenter und partizipativer zu gestalten. Die Prozesse unterstützen das Baukollegium in seiner Funktion. Entscheide sind so auch langfristig abgesichert. Um dieser Aufgabe gerecht werden zu können, ist das Baukollegium mindestens um unabhängige Fachpersonen aus den Bereichen Ökonomie/Immobilien und Soziologie zu erweitern. Stadtverwaltungsintern ist zudem die Stadtentwicklung (STEZ/PRD) und das Büro für Sozialraum und Stadtleben (BSS/SD) in das Kollegium einzubinden. Grundsätzlich empfiehlt sich ohnehin bei jedem Geschäft, zu prüfen, ob alle Themen fachlich überhaupt abgedeckt und damit beurteilbar sind. Allenfalls wäre ein Pool an fallweise beziehbaren Fachleuten dafür ein mögliches Modell.

6.4 Entscheidungsprozesse



* inkl. AZ-Bonus für Arealüberbauung

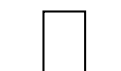
** optionales Leistungskriterium (siehe dazu Kapitel 2.3)

*** sofern ein AZ-Bonus bis max. 20 % in Anspruch genommen wird, ist ein parzellenübergreifender Masterplan (Initiative Grundeigentümer) und nachfolgend ein exekutiver (stadträtlicher) Gestaltungsplan gemäss § 86 PBG erforderlich

Mitwirkung

Information im Quartier über das Vorgehen:

- Einbezug spezifischer Stakeholder und lokales Wissen
- Stärkung Identifikation und Akzeptanz



Typ 1
Hohes Haus
bis 40m

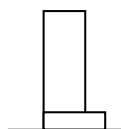


Hohes Haus West,
Loeliger Strub Architektur GmbH

Mitwirkung

Konsensorientiertes Mitwirkungsverfahren auf Quartierebene
als Grundlage für den exekutiven Gestaltungsplan:

- Qualität der Sockelgeschosse, EG-Nutzungsstrukturen:
publikumsorientierte Nutzungen, Quartiersversorgung, Gewerbe, Kultur, Bildung, Gemeinschaft
- Anbindung an öffentlichen Raum und das Quartier
- Qualitäten Aussenraum
- Atmosphäre



Typ 2
Hochhaus
ab 40m bis 85m

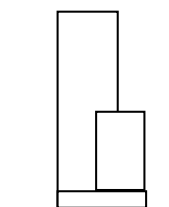


Hochhaus Hard Turm Park, Steib
Gmür Geschwentner Kyburz Partner

Mitwirkung

Konsensorientiertes Mitwirkungsverfahren auf Stadtebene
als Grundlage für den legislativen Gestaltungsplan:

- Raumbildung, Wirkung im Stadtraum
- Qualität der öffentlichen Räume im Innen- und Aussenraum
- funktionale Anbindung Quartier/Stadt
- Nutzungsstrukturen Sockelgeschosse
- Aufenthaltsqualität Aussenraum
- Gemeinschaftlich nutzbare Flächen in der Vertikale
- Atmosphäre



Typ 3
Metro Hochhaus
ab 85m bis 250m



Palaisquartier Frankfurt, KSP Engel
und Zimmermann Architekten

6.5 Planungsoptionen

Je nach Entwicklungsabsicht und planerischer Ausgangslage (Einzelobjekt, Cluster, Gebietszugehörigkeit etc.), gestalten sich die Möglichkeiten für die Realisierung von Hochhäusern unterschiedlich. Abhängig von der konkreten Lage in

der Stadt und den Zielsetzungen der jeweiligen Grundeigentümer ergeben sich so verschiedene Handlungsoptionen. Nachfolgende Matrix zeigt die möglichen Wege und Erfordernisse.

	Hochhausgebiet 1	Hochhausgebiet 2	Hochhausgebiet 3
BZO-Grundordnung Regelbauweise *	Konsultationen im Baukollegium: Standort im Stadtraum / Architektonische Qualität ¹⁾ ¹⁾ Nach grundsätzlichem O.K. zum Standort durch das Baukollegium, kann nachfolgend auch "...ein nach allgemein anerkannten Regeln organisiertes Konkurrenzverfahren mit Juryteilnahme seitens Amt für Städtebau" durchgeführt werden (Geschäftsordnung für das Baukollegium, 22. März 2017). Information im Quartier über das Vorgehen: Einbezug spezifischer Stakeholder und lokales Wissen, Stärkung Identifikation und Akzeptanz		
	 Typ 1	 Typ 1	 Typ 2
Exekutiver Gestaltungsplan Regelbauweise * plus 20 % **	Konsultationen im Baukollegium: Standort im Stadtraum: Sofern der Masterplan im Baukollegium positiv beurteilt wurde, gilt die Standortfrage für alle im Masterplan vorgesehenen Hochhäuser als erledigt (Konsultation 1). Es kann somit eine Direktbeurteilung der jeweiligen Hochhausprojekte bzgl. ihrer architektonischen Qualität erfolgen (Konsultation 2). ¹⁾ Mitwirkung auf Quartiersebene als Grundlage für den exekutiven Gestaltungsplan (koordiniertes, konsensorientiertes Vorgehen): Sockelgeschosse, EG-Nutzungsstrukturen, Qualitäten Aussenraum, Anbindung an öffentlichen Raum/Quartier, Atmosphäre.		
	 Typ 1	 Typ 2	 Typ 1
Legislativer Gestaltungsplan AZ befreit	Konsultationen im Baukollegium: Standort im Stadtraum: Sofern der Masterplan im Baukollegium positiv beurteilt wurde, gilt die Standortfrage für alle im Masterplan vorgesehenen Hochhäuser als erledigt (Konsultation 1). Es kann somit eine Direktbeurteilung der jeweiligen Hochhausprojekte bzgl. ihrer architektonischen Qualität erfolgen (Konsultation 2). ¹⁾ Öffentliche Mitwirkung auf Stadtebene als Grundlage für den legislativen Gestaltungsplan (koordiniertes, konsensorientiertes Vorgehen): Raumbildung, Wirkung im Stadtraum, Atmosphäre, Qualität der öffentlichen Räume im Innen- und Aussenraum, funktionale Anbindung Stadt, Nutzungsstrukturen Sockelgeschosse, Aufenthaltsqualität Aussenraum, Dachterrassen, gemeinschaftlich nutzbare Flächen in der Vertikale.		
	 Typ 1	 Typ 2	 Typ 3 ***

* inkl. AZ-Bonus für Arealüberbauung

** sofern ein AZ-Bonus bis max. 20 % in Anspruch genommen wird, ist ein parzellenübergreifender Masterplan (Initiative Grundeigentümer)

und nachfolgend ein exekutiver (stadträttlicher) Gestaltungsplan gemäss § 86 PBG erforderlich

*** Ein Metro Hochhaus ab 85 m (Typ 3) bedingt in jedem Fall einen legislativen Gestaltungsplan und erhöhte Anforderungen hinsichtlich der Mitwirkung. Grundsätzlich bleibt ein Gebäude über 85 m auch ausserhalb des Hochhausgebiets 3 möglich. Dies jedoch als Ausnahme und ebenfalls mit einem legislativem GP.

Würdigung Beitrag Team BS + EMI

Das Team stellt die übergeordnete Frage: Was bedeuten Hochhäuser in einer Stadt wie Zürich? In der Beantwortung dieser Frage werden – neben den räumlichen Aspekten – die ökonomische, ökologische und soziale Dimension dieser Bauten des «grossen Massstabs» adressiert. Das Team geht der Frage nach, wie die städtischen

Infrastrukturen (Brücken, Achsen, etc.) und die prägenden Landschaftselemente (See, Wald, Flussräume, etc.) über die Akzentuierung mit dem Bautypus des Hochhauses lesbar gemacht werden können.

Der kompositorische Ansatz, die stadträumlich-territorialen und prozessualen Aussagen zu verbinden, um hieraus die Aktualisierung der Hochhausrichtlinien abzuleiten, wird gewürdigt, da er einen wichtigen Diskussionsbeitrag zur Frage möglicher künftiger Stadtbilder sowie der Steuerungsmöglichkeit solcher Bilder liefert. In einer Synthesekarte werden sieben Hochhausteilgebiete abgeleitet, die von linearen Clustern überlagert werden, in welchen eine Mehrdicke und eine Mehrhöhe ermöglicht werden soll. Die Lage und der Zuschnitt dieser neuen Hochhausgebiete ist nicht in allen Fällen nachvollziehbar; dies gilt insbesondere für die linearen Clusterbildungen. Ebenfalls nicht abschliessend überzeugen kann die Argumentation, warum Hochhäuser an sensiblen Lagen (z.B. Waldränder, Seeufer), die in der Wahrnehmung der Stadtgesellschaft als solche verankert sind, ermöglicht werden sollen.

Gewürdigt wird die vertiefte Auseinandersetzung mit dem Gegenwert, den Hochhäuser für die Öffentlichkeit leisten müssen, um die Beanspruchung von öffentlichem «Luft-raum» zu kompensieren. Vorschläge zur Mehrwertabgabe, zur Erzeugung einer Durchmischung und zur Förderung der Biodiversität gehen in die richtige Richtung, auch wenn die Fragen der verbindlichen Umsetzung dieser Anliegen offen bleiben.

Für die neuen Hochhausgebiete werden quantitative und qualitative Empfehlungen bzw. Forderungen formuliert. Während die quantitativen Empfehlungen in die Nutzungsplanung der BZO einfließen sollen, sollen die qualitativen Empfehlungen Leitbildcharakter haben.

Mit dem Blick auf die vorgeschlagenen Teilgebiete ergeben sich Fragen, die nur bedingt beantwortet werden.

Das Teilgebiet «Stadtzugänge» sieht eine stärkere Reihung von Hochhäusern entlang dieser Achsen vor, wobei die räumliche Wirkung nur schematisch dargestellt wird. Ähnliches gilt für das Teilgebiet «Brücken, Tunnel, Bahneinschnitte». Warum werden die Hochhäuser an dem einen Standort in eine lose und an dem anderen in eine dichte Reihung gesetzt? Und welche Wirkung erzeugen sie in ihrem nahen und fernen Umfeld?

Zudem durchlaufen einige linearen Zonen der Achsen sowohl Quartiererhaltungszonen, durchlässige Bebauungen und Zentrumszonen, womit sich Fragen der Umsetzung und Steuerung stellen.

Mit dem Hochhausvorschlag für das Teilgebiet «Geländesattel» sollen die Bedeutung des Geländesattels sichtbar betont und die Nord- und Südstadt stärker verknüpft werden. Die Vorschläge im Hinblick auf die Typologie (Punkthochhäuser) und die Höhe (Beschränkung auf 40 Meter) werden gegenüber den vorherigen Aussagen des Teams präziser, aber das räumliche Profil wird nicht in Gänze deutlich.

Im Teilgebiet «Waldränder» wird die Vorstellung artikuliert, dass die Hochhäuser den Waldrand säumen und damit Stadt und Wald verbinden. Vorschläge zur Grundfläche, zur Höhenentwicklung und zu einem Wohnanteil von 80 % gehen ins Detail, wobei die räumliche Gesamtwirkung dieses Vorschlages nur bedingt überzeugen kann. Gleiches gilt für die Teilgebiete «Seeufer» und «Flussufer». Wenn verstärkt Hochhäuser in diesen Zonen entstehen sollen und als «Urban Commons» definiert werden, stellt sich expliziert die Frage, wie die Hochhäuser ihren Anspruch, als Leuchttürme zu fungieren, einlösen können.

Im Teilgebiet «Talboden» wird der Aspekt der Überhitzung hervorgehoben und die Bedeutung der Hochhäuser als Beitrag zu einer Reduktion der Versiegelung betont. Hier wird die Frage der Steuerung und Umsetzung der Forderungen aufgeworfen.

Eine zentrale Herausforderung, mit den Hochhäusern die Lesbarkeit der Stadt Zürich zu stärken und zu schärfen, ist erkannt worden. Im Hinblick auf die neue räumliche Silhouette, mit der sich Zürich zukünftig präsentieren soll, bleibt das Bild insbesondere in Bezug auf die Überlagerungen der zu akzentuierenden Merkmale (Infrastruktur und Landschaft) jedoch unscharf. Auch sind die gezeigten

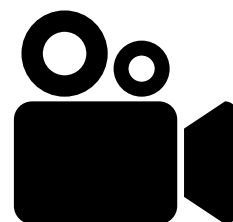
Typologien je Gebiet sehr ähnlich und gehen zu wenig auf die räumlichen Gesetzmässigkeiten der unterschiedlichen Standorte ein.

Insgesamt bleiben viele Aussagen und Forderungen, wie der Umgang mit der Erdgeschosszone oder dem Grünflächenanteil, eher allgemein. Wertvoll sind dagegen die Hinweise und Aussagen des Teams zu ökonomischen Themen, beispielsweise zur Frage der Möglichkeiten von preisgünstigem Wohnraum, aber auch zu energetischen Chancen und Herausforderungen des Hochhauses.

Der grosse Verdienst des Beitrages liegt in der neuen Definition von Hochhausteilgebieten und in dem Versuch, einen revidierten Hochhausplan zu entwickeln, in dem das Hochhaus als territoriales und landschaftliches Bauwerk verstanden wird. Die Hochkonzeption basiert auf der Lesung der Stadtlandschaft. Die Kriterien dafür bleiben aber noch sehr unspezifisch. Wenn neben der baulichen Entwicklung das Zusammenspiel mit der Landschaft in den Blick genommen werden soll, erfordert dieses auch eine entsprechende Definition der Landschaftstypologien bzw. -kriterien. Gerade die Topographie stellt sich in den verschiedenen Lagen sehr unterschiedlich dar.

Dieser äusserst ambitionierte Anspruch im Hinblick auf das Zusammenspiel von Hochhäusern mit der Landschaft wird nur bedingt eingelöst.

Für die Schlusspräsentation hat das Team seine Arbeit in einem eindrucksvollen Film mit dem Titel «Hochhaus Landschaft Infrastruktur» zusammengefasst. Der Film überzeugt als gutes Medium zur Vermittlung einer äusserst komplexen Thematik und wird ausdrücklich gewürdigt. Ebenfalls positiv zu erwähnen sind die abstrahierten Miniaturdarstellungen der unterschiedlichen Hochhausituationen, welche typologische, nutzungsbezogene aber auch energetische und klimatische Aspekt des Hochhauses veranschaulichen.



Beitrag Team BS + EMI Stufe 2

Testplanung Aktualisierung der Hochhausrichtlinien Schlussbericht

Stadt Zürich - Amt für Städtebau
27.08.2020

Team BS+EMI

BS+EMI Architektenpartner AG

Shirana Shahbazi, Künstlerin

**Prof. Dr. Arno Schlüter, Professur für Architektur und
Gebäudesysteme, ETH Zürich**

**Prof. Dr. Sascha Roesler, SNF-Förderprofessur für
Architektur und Urbanismus, USI Mendrisio**

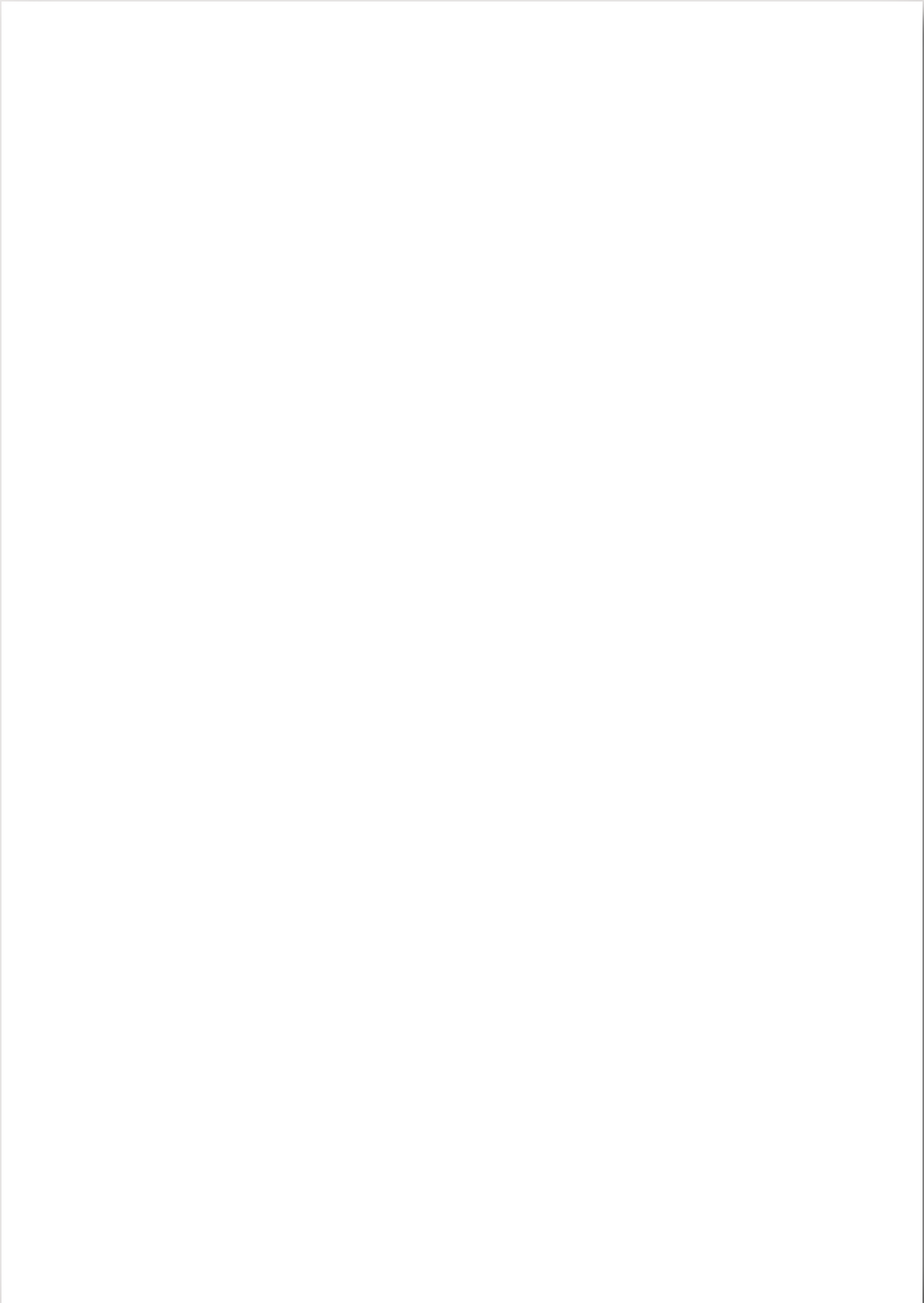
Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekt

Stefan Meier, Wüest Partner

David Belart, Wüest Partner

Gabriela Bruno, Wüest Partner

**Der vorliegende Bericht ist die schriftliche
Zusammenfassung der oben genannten Testplanung.
Der gleichzeitig realisierte Film mit dem Titel: «Hochhaus
Landschaft Infrastruktur» führt unsere Überlegungen
umfassend aus und visualisiert das stadträumliche wie
auch landschaftliche Potential unserer Vorschläge.**



Inhalt

Einleitung	3
Stadträumliche Idee	4
Prozessuale Idee	6
Cluster	6
Welchen Gegenwert liefern Hochhäuser für die Öffentlichkeit?	11
Allgemeine und zonenspezifische Forderungen und Empfehlungen für die neuen Hochhausgebiete	16
Teilgebiet Stadtzugänge	17
Teilgebiet Brücken, Tunnel, Bahneinschnitte	17
Teilgebiet Geländesattel	17
Teilgebiet Waldränder	18
Teilgebiet Seeufer	18
Teilgebiet Flussufer	18
Teilgebiet Talboden	19
Zusammenfassung	34
Abbildungsverzeichnis	35
Anhang	36

Hochhäuser Landschaft Infrastruktur Der grosse Massstab

Was bedeuten Hochhäuser in einer Stadt wie Zürich? Städte sind bis vor rund 150 Jahren während langer Zeit ohne Hochhäuser ausgekommen. Bautechnologische Innovationen, wie beispielsweise der Stahlbau oder die Erfindung des Aufzuges haben das Hochhaus erst im 19. Jahrhundert möglich gemacht.

Bezogen auf die Schweiz und Zürich kommt hinzu, dass diese Errungenschaften vergleichsweise spät und ohne grosse Wucht Einzug hielten. Ökonomische, politische und geografische Bedingungen haben diesen verhaltenen Einzug auch nicht wirklich begünstigt oder zwingend gemacht. Hochhäuser stehen deshalb in unseren Städten häufig solitär und ohne einen zwingenden, oder zumindest kausalen gesamtstädtischen Zusammenhang. Es sind Einzelobjekte, wobei jedes Haus gewissermassen Versuchsanordnung seiner selbst ist.

Das ist kein Werturteil sondern Feststellung, die wahrscheinlich den Ausdruck einer spezifisch schweizerischen Kultur beschreibt.

Was bedeuten Hochhäuser in diesem Kontext und einer Stadt wie Zürich?

Die Schweiz kannte kein royales, zentralistisches Politsystem mit entsprechender Repräsentation, sondern war immer dezentral, kleinräumig und direkt organisiert. Dementsprechend fehlten und fehlen ausgeprägte Zentrumsbildungen, die wiederum Voraussetzung für die Herausbildung urbaner Kulturen wären. Der sprichwörtliche, anti-urbane Reflex der Schweiz steht sinnbildlich für die Mentalitätsverfassung.

Hochhäuser sind deshalb in der Schweiz nicht Ausdruck einer urbanen Kultur und zunächst auch keine Symbole für Urbanität, politische und wirtschaftliche Macht und dergleichen. Es gibt in Schweizer Städten keine Downtowns oder Financial Districts mit entsprechenden Skylines. Hochhäuser sind deshalb auch nicht Ausdruck eines entfesselten ökonomischen Liberalismus wie in amerikanischen oder asiatischen Städten. Nicht mal Frankfurt hat etwas mit Zürich zu tun.

Die Schweiz kennt grosse Bauwerke mit öffentlicher Bedeutung eigentlich nur in Form von Infrastrukturbauten in der Landschaft: Brücken, Stauseen, Eisenbahnen, Bunker. Das sind Bauten ohne explizite kulturelle Konnotation. Sie sind nicht repräsentativ, sondern zweckgebunden: es geht um die Bändigung von Naturgewalt.

Stadträumliche Idee

Diese Deutung des urbanen Charakters der Schweiz und seinem Umgang mit dem «grossen Bauwerk» machen wir zum Ausgangspunkt für unsere stadträumliche Idee für neue Hochhäuser: Unsere Vision zeigt auf, wie der grosse Massstab der Stadt, ihre Topographie, ihre Infrastrukturen und landschaftlichen Elemente über Hochhäuser akzentuiert und sichtbar werden können.

Mit dieser Idee geht eine Verschiebung der Bedeutung einher, was Stadt ist: Sie ist nicht mehr nur das, was gebaut ist, sondern die zeitgenössische Stadt ist eine Stadtlandschaft und umfasst den Kulturraum genauso wie den Landschaftsraum.

Damit wird unser Interesse für den Gesamtzusammenhang innerhalb der Stadt deutlich: Es geht um Orientierung, Lesbarkeit und Identität innerhalb eines gewachsenen, hybriden Gefüges zwischen Natur und Kultur.

Im Folgenden werden eine Reihe topographischer, landschaftlicher wie infrastruktureller Merkmale von Zürich genannt, die über den Bau von Hochhäusern sichtbar gemacht werden können und damit ins Bewusstsein der Bevölkerung treten:

- Topographie mit Talboden, Hügelzügen bzw. Geländesattel
- Stadtzugänge, als übergeordnete Achsen
- Brücken, Tunnel und Bahneinschnitte
- Waldränder, See- und Flussufer

Alle im Rahmen dieser Studie vorgeschlagenen Hochhausgebiete weisen schon heute Hochhäuser auf, so dass dieser Bestand quasi rückwirkend in einen neuen Zusammenhang gebracht und territorial begründet werden kann (siehe Abb.1).

Die Verknüpfung mit territorialen Elementen erlaubt es im Weiteren, Hochhäuser an grossräumige Freiräume anzuschliessen und damit die städtischen Verdichtungsszenarien mit den dazu notwendigen Grünräumen zu denken.

So zeichnen die Stadtzugänge bereits heute beispielsweise der Andreasturm, das Stadtspital Triemli und die Universitätsklinik Balgrist aus.

Der Turm des Kirchgemeindehauses an der Rosengartenstrasse, der Primetower oder das Toni Areal markieren wichtige Brücken und Tunnelportale.

Das Radiostudio SRF, das Hochhaus am Bucheggplatz oder das Waldhaus Dolder kennzeichnen den Waldrand und den Geländesattel.

Und die Flussufer machen das Migros Hochhaus, das Hochhaus zur Schanzenbrücke, und nicht zuletzt das Kornhaus Swissmill bereits von weitem in der Stadtsilhouette sichtbar.

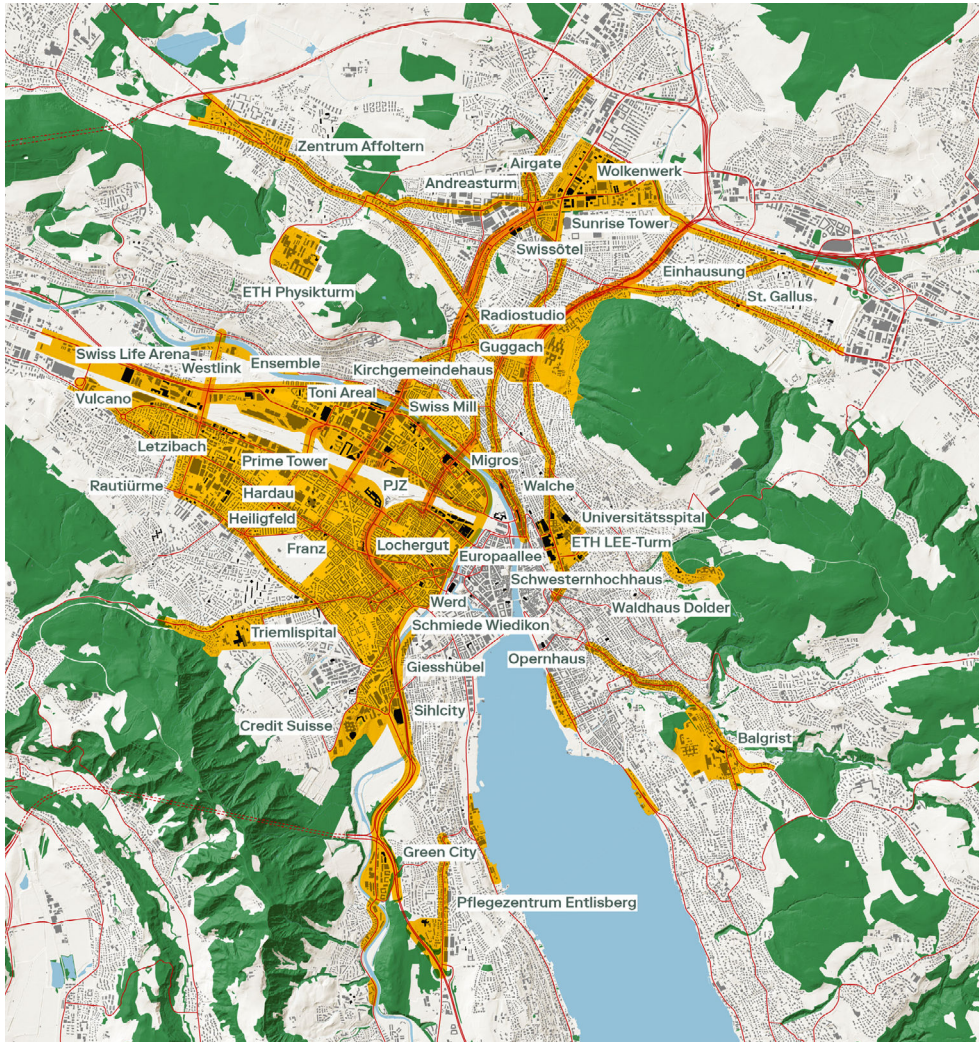


Abb.1
 Aktualisiertes Hochhausgebiet und Referenzhochhäuser
 1:70'000

Aktualisiertes Hochhausgebiet

Prozessuale Idee

Unser Vorschlag für die Aktualisierung der Hochhausrichtlinien kombiniert Ergänzungspläne mit Gestaltungsplänen. Die erste Ebene des Ergänzungsplans definiert allgemeine Vorgaben für das gesamte neue Hochhausgebiet. Überlagernde Teilergänzungspläne legen ergänzend nutzungsplanerische Vorgaben, wie auch behördenverbindlichen Leitbilder für sieben spezifische Teilgebiete fest:

Ebene 1

Ein Ergänzungsplan für das aktualisierte Gesamtgebiet mit wenigen, allgemeinen Vorgaben für zukünftige Hochhäuser (siehe Abb.3,9).

Ebene 2

Sieben überlagernde Teilergänzungspläne für die spezifischen Hochhausgebiete mit detaillierten, städtebaulichen, typologischen und nutzungsbezogenen Vorgaben, entsprechend der jeweiligen Gebiete (siehe Abb.4,9).

Cluster

In den Überlagerungen von zwei oder mehr Gebieten ist die Förderung und Bildung von Hochhaus-Clustern vorgesehen. Damit erfahren Orte, die doppelt codiert sind, eine besondere Auszeichnung und Sichtbarkeit. Diese Auszeichnung beinhaltet eine Mehrhöhe von 20 Metern und eine höhere Dichte, die je nach Teilgebiet und Kontext festgelegt wird. Stadträumlich entstehen so elf lineare Cluster, welche Zürich in seiner Nord-Süd Ausdehnung – vom Üetliberg nach Oerlikon – und damit in seinen wichtigen Entwicklungsgebieten auszeichnen.

Ebene 3

Gestaltungspläne sind für Cluster-Teilgebiete vorgesehen, die ausserhalb der Verdichtungsgebiete des kommunalen Richtplanes liegen (siehe Abb.5). Diese Gestaltungspläne werden von der Stadt initiiert, der ortsbauliche Gewinn entspricht dem dominanten Teilergänzungsplan des betreffenden Hochhausgebiets. Der Mehrwertausgleich ist ebenfalls im Rahmen des Gestaltungsplanes zu regeln.

Die Synthesekarte zeigt die sieben Hochhausteilgebiete in der Überlagerung: Ein netzartiges Gewebe mit Hochhäusern durchzieht die Stadt, lineare Cluster queren den Stadtkörper in seiner Nordsüdausdehnung (siehe Abb.2).

Für die einzelnen Gebiete wurden spezifische Anforderungen formuliert, um davon ein möglichst einfaches Regelwerk abzuleiten, worüber der ortsbauliche Gewinn und die Mehrwertabgabe eingefordert werden können.

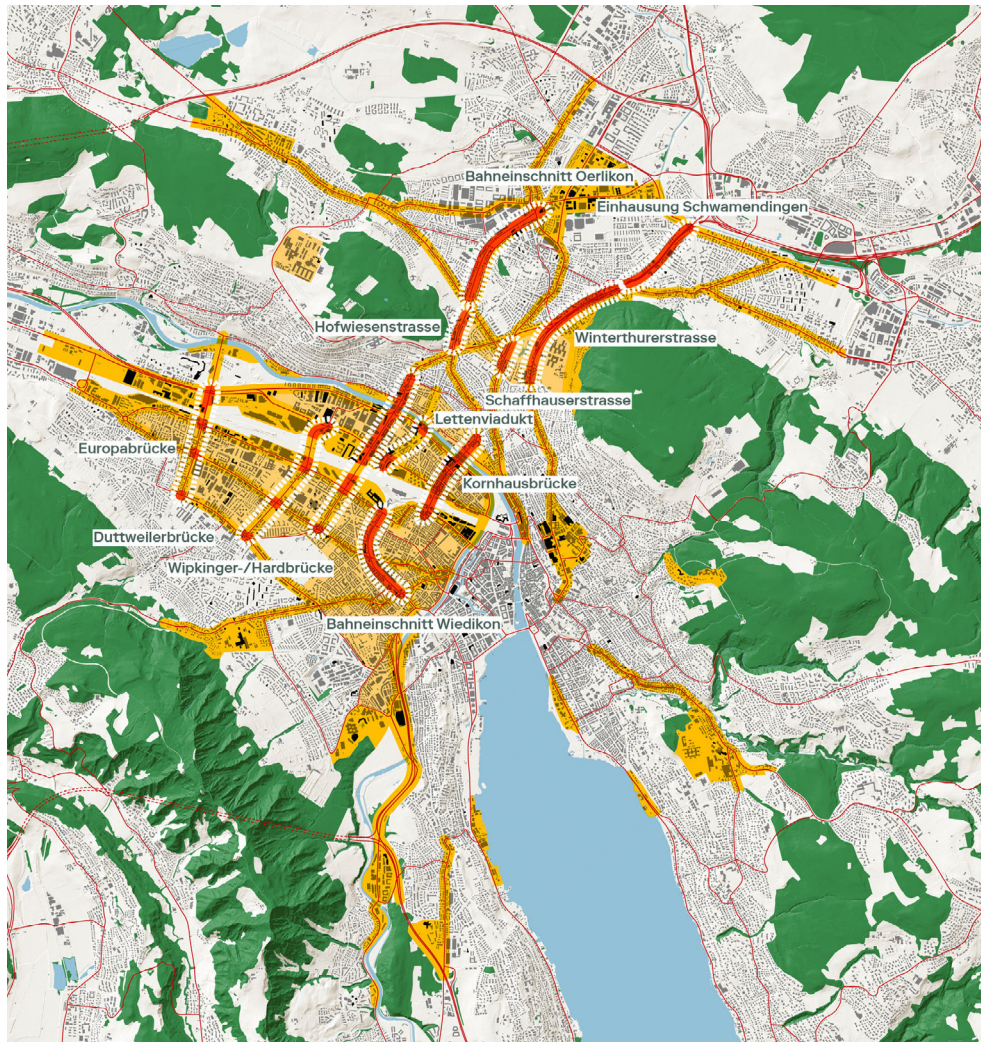


Abb.2
 Aktualisiertes Hochhausgebiet und Hochhauscluster
 1:70'000

■ Aktualisiertes Hochhausgebiet	18.9 km ²
■ Clusterteilgebiete	1.4 km ²

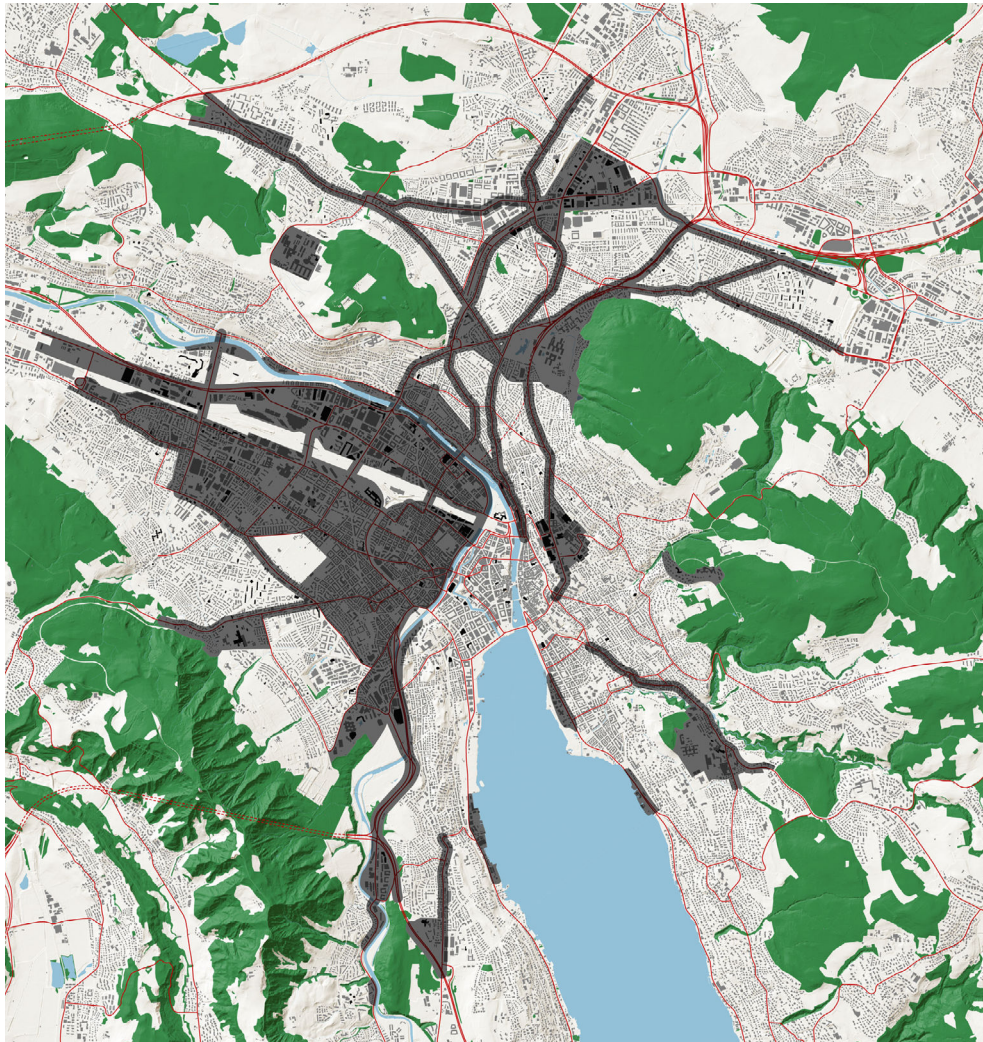


Abb.3
Ergänzungsplan Ebene 1 - Allgemeines Hochhausgebiet
1:70'000

■ Allgemeines Hochhausgebiet

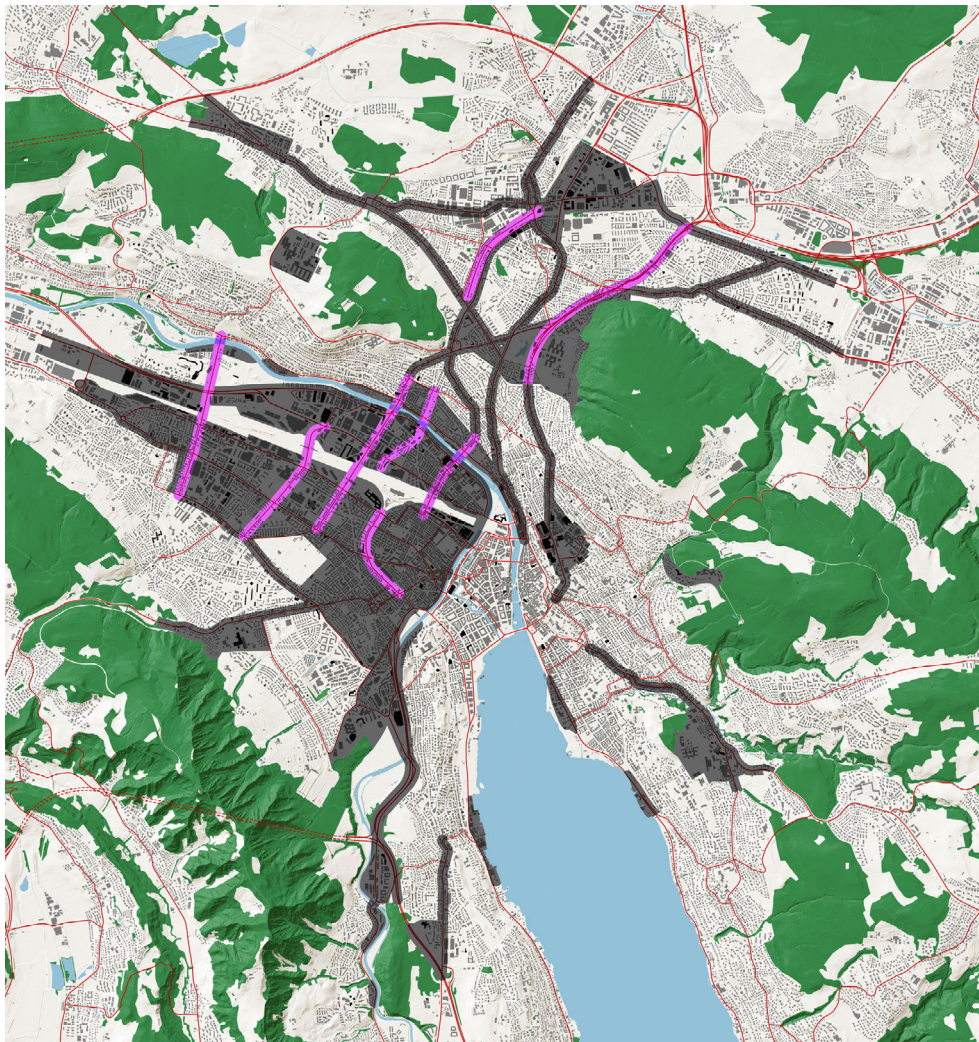


Abb.4
Ergänzungsplan Ebene 2 - Hochhausteilgebiete
(hier exemplarisch Teilgebiet «Brücken, Tunnel, Bahneinschnitte»)
1:70'000

- Aktualisiertes Hochhausgebiet
- Hochhausteilgebiet (exemplarisch)

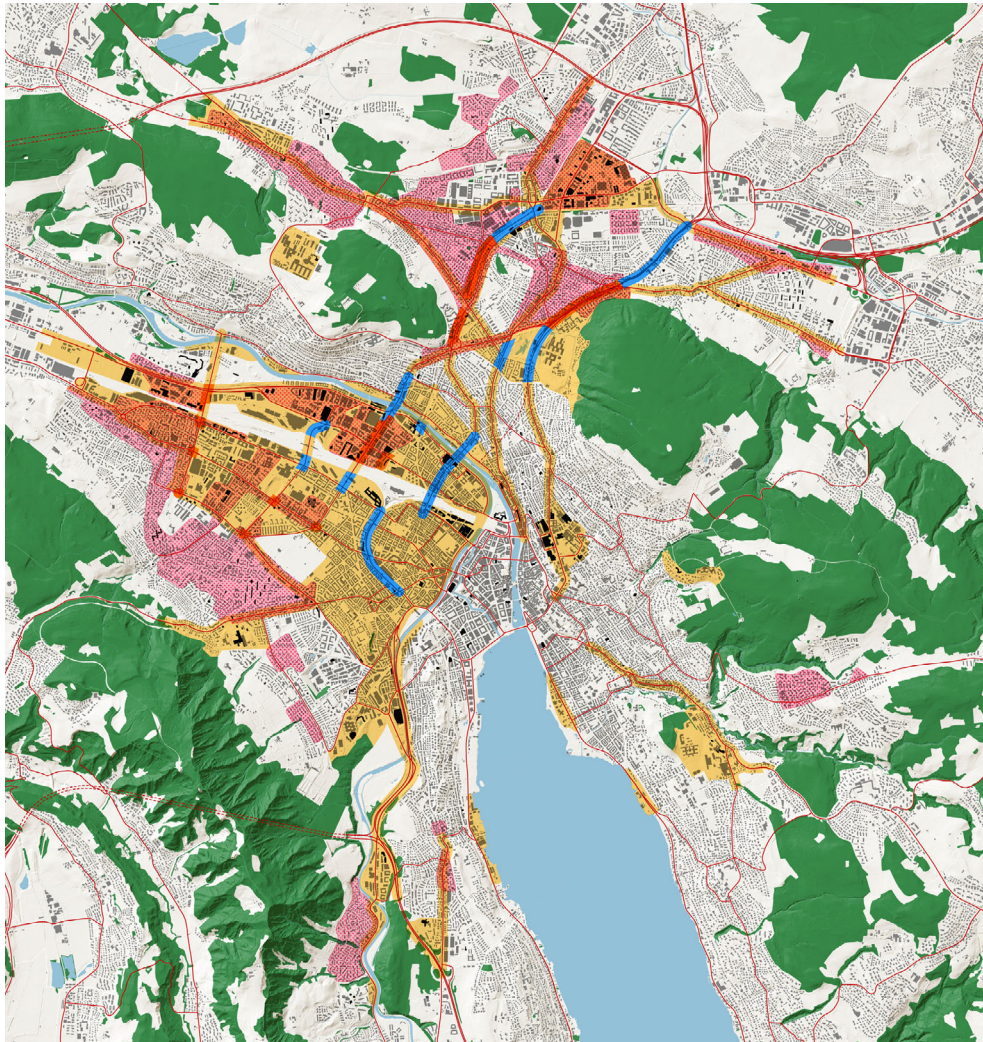


Abb.5
 Ergänzungsplan Ebene 3 - Gestaltungspläne
 1:70'000

 Aktualisiertes Hochhausgebiet	18.9 km ²
 Verdichtungsgebiete Kommunalen Richtplan (KRP)	10.0 km ²
 Hochhausgebiet innerhalb KRP-Verdichtungsgebieten	4.8 km ²
 Clusterteilgebiete ausserhalb KRP-Verdichtungsgebieten	1.0 km ²

Vergleicht man das bestehende mit dem aktualisierten Hochhausgebiet, so lässt sich festhalten, dass letzteres 20% grösser ist und circa 70% seiner Fläche deckungsgleich mit dem bestehenden Hochhausgebiet ist (siehe Abb.6).

Darüber hinaus zeigt Abb.7, dass 50% der Verdichtungsgebiete des Kommunalen Richtplanes in der Schnittfläche mit dem aktualisierten Hochhausgebiet liegt.

Hier ermöglicht der «Ergänzungsplan Städtebau» eine Mehrausnutzung über Hochhäuser auf einer Fläche von 25% des neuen Hochhausgebietes.

Dazu kommen die Gestaltungsplan-Clustergebiete ausserhalb des Kommunalen Richtplans, die insgesamt eine Fläche von 5% des neuen Hochhausgebietes auszeichnen.

In der Summe lässt sich festhalten, dass das aktualisierte Hochhausgebiet Mehrdichten auf einem Drittel seiner Gesamtfläche erlaubt (siehe Abb.8).

Welchen Gegenwert liefern Hochhäuser für die Öffentlichkeit?

Hochhäuser beanspruchen öffentlichen «Luftraum» in Form von «stadträumlicher Präsenz» und schulden deshalb der Öffentlichkeit einen Gegenwert. Wir haben uns überlegt, in welcher Form dieser Gegenwert für die Stadt produktiv erbracht werden könnte und schlagen vier Bereiche vor:

1. Beitrag zu einer sozialräumlichen Durchmischung (siehe Film-Interviews mit Shirana Shahbazi und Wüest Partner)

Hochhäuser sind in der gegenwärtigen Situation in der Regel privat entwickelte Projekte und deshalb als Anlageobjekte mit entsprechenden Renditen ausgelegt. Die Stadt baut nur wenige Hochhäuser: das Projekt von Morger Partner Architekten am Escherwyss ist seit langer Zeit das einzige, obschon städtische Hochhäuser, wie das Lochergut oder die Hardautürme, noch heute beliebte Wohnorte sind. Da Hochhäuser gemäss Analysen von Wüest Partner rund 10 bis 20% teurer sind, als entsprechende Bauten in Regelbauweise, fallen auch die Mieten höher aus. Hochhauswohnungen sind deshalb teuer und Hochhäuser exklusiv.

Ein Beitrag zur sozialräumlichen Durchmischung soll Hochhäuser «inklusive» machen. Im Falle einer Mehrdichte mit entsprechender Mehrwertabgabe sollte es möglich sein, einen Anteil an kostengünstigen Wohnungen der Mehrwertabgabe anrechnen zu können. Damit würde immerhin ein kleiner Anteil an Hochhauswohnungen auf lange Sicht günstiger angeboten werden können. Gerade dieser lange Zeithorizont scheint uns in Bezug auf das Hochhaus und seine Bewohner relevant, wenn uns Shirana Shahbazi von den gewachsenen sozialen Strukturen in den Hardau-Türmen erzählt. Sie kritisiert unter anderem, dass fehlgeleitete Absichten zur Durchmischung eine solche Lokalkultur bedrängen können.

Ein weiterer Aspekt zur Durchmischung betrifft die Frage, warum nicht mehr gemischt genutzte Hochhäuser gebaut werden. Gemäss Wüest Partner würde aus Ertragssicht ein Hochhaus mit Büronutzung in den unteren und Wohnnutzung in den oberen Geschossen durchaus interessant sein, weil die Mietpreisdifferenzen bei den beiden Nutzungen unterschiedlich von unten nach oben verlaufen. Der Ertragssicht stehen allerdings die Risiken zusätzlicher «Schnittstellen» bei gemischten Nutzungen entgegen. Eine Mischnutzung sollte als Gegenwert an die Öffentlichkeit «anrechenbar» sein.

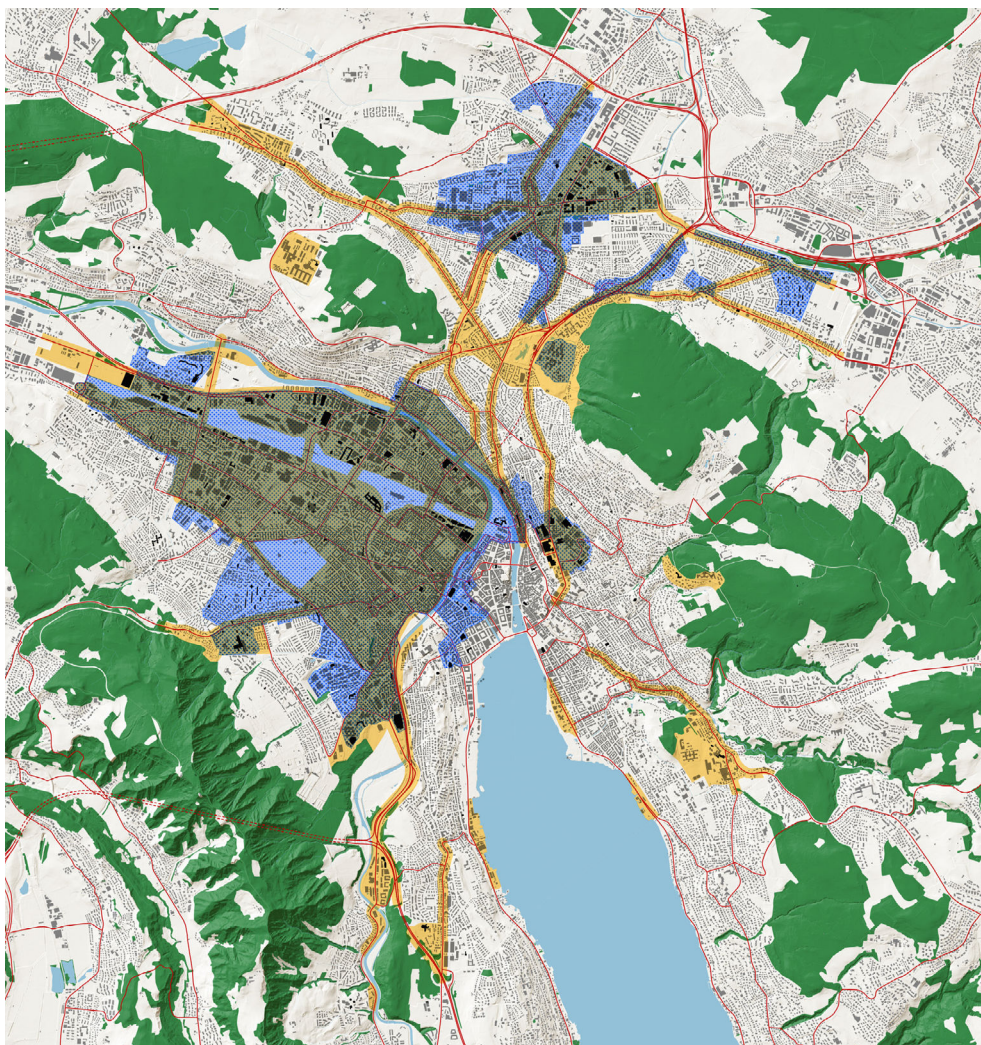


Abb.6
Überlagerung: Bestehendes und aktualisiertes Hochhausgebiet
1:70'000

	Aktualisiertes Hochhausgebiet	18.9 km ²
	Bestehendes Hochhausgebiet (2001)	16.2 km ²
	Schnittfläche	11.7 km ²

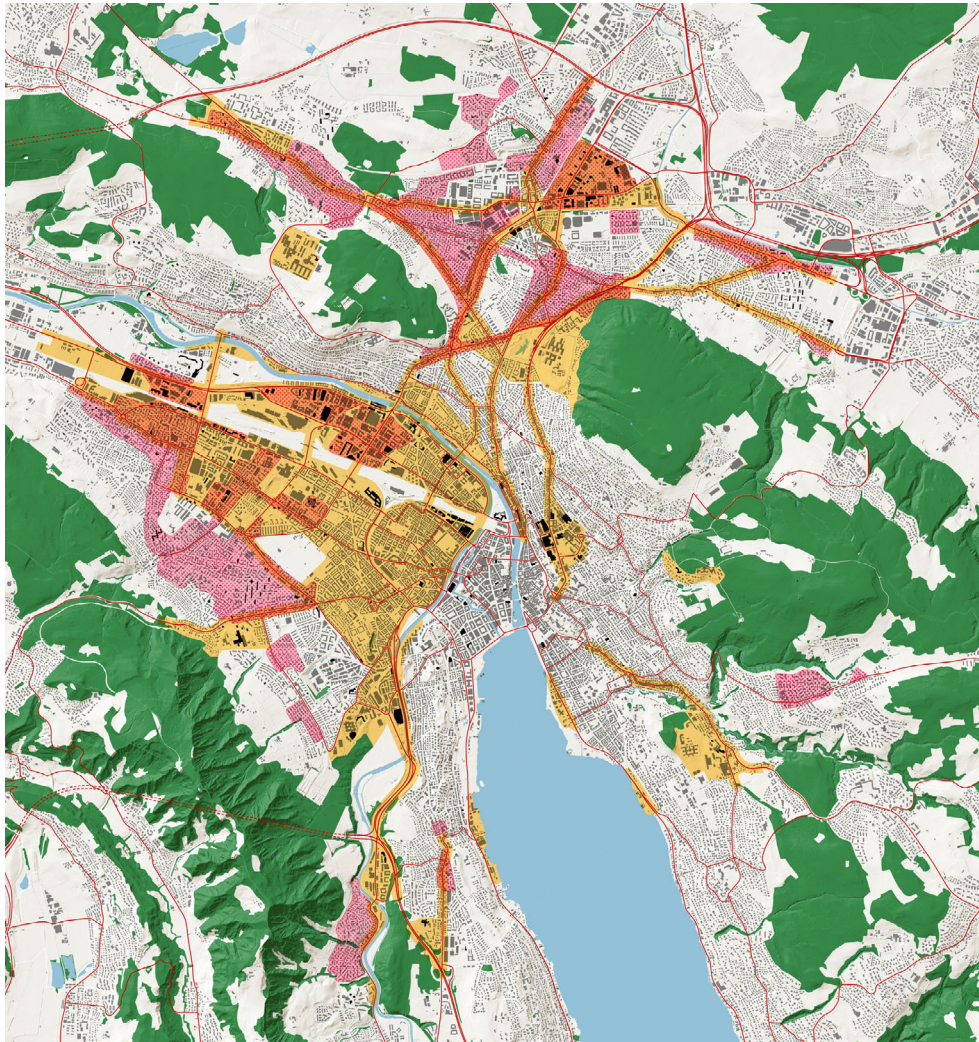


Abb.7
Überlagerung: KRP-Verdichtungsgebiete und aktualisiertes Hochhausgebiet
1:70'000

	Aktualisiertes Hochhausgebiet	18.9 km ²
	Verdichtungsgebiete Kommunalen Richtplan	10.0 km ²
	Schnittfläche	4.8 km ²

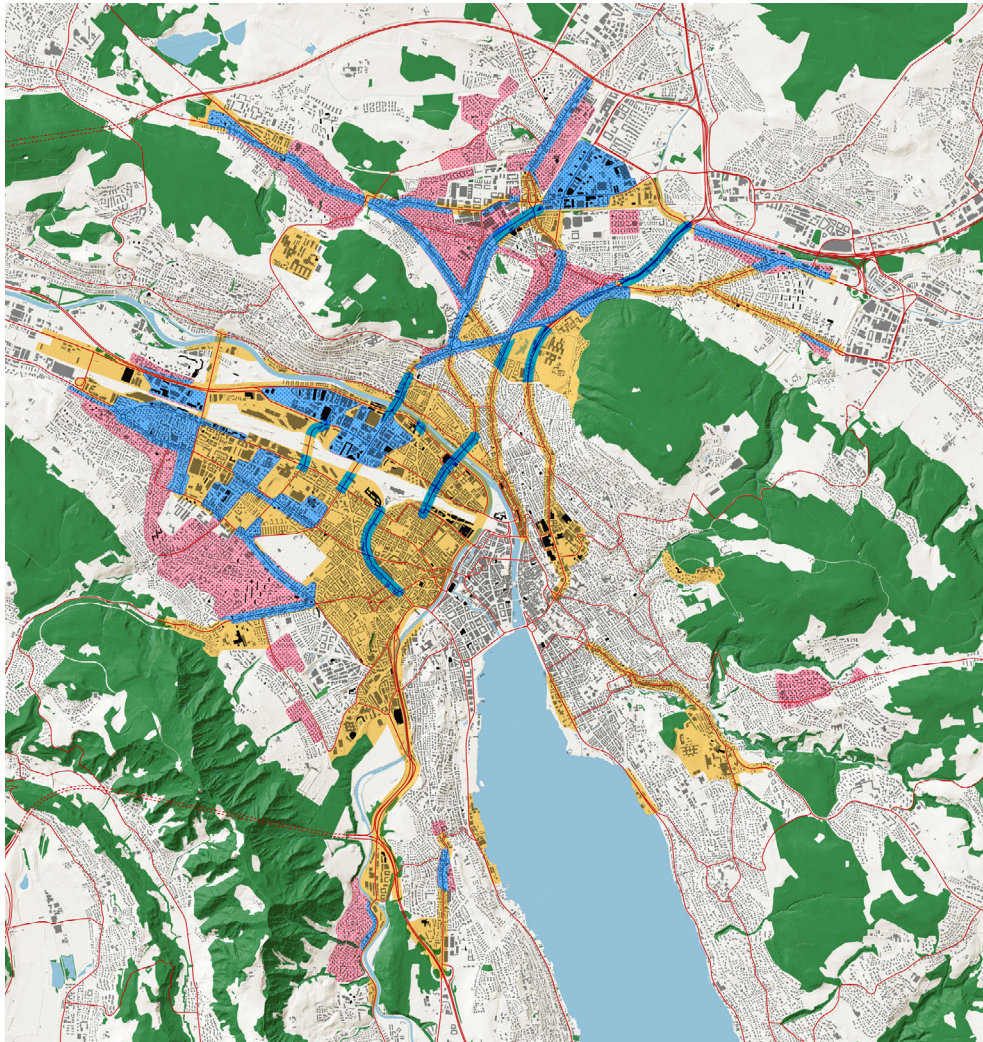


Abb.8
Gebiete mit potentieller Mehrausnützung
1:70'000

■	Aktualisiertes Hochhausgebiet	18.9 km ²
■	Verdichtungsgebiete Kommunalen Richtplan (KRP)	10.0 km ²
■	Hochhausgebiet mit potentieller Mehrausnützung	5.8 km ²

2. Beitrag zum Stadtklima und Energie (siehe Film-Interview mit Arno Schlüter)

Mit Arno Schlüter und Sascha Roesler wurden mögliche Beiträge von Hochhäusern zu einem verbesserten Stadtklima und zur Energieversorgung eruiert. Kann ein Hochhaus Kraftwerk oder Klimagerät sein? Die Problematik in der aktuellen Stadtklimadiskussion besteht darin, dass bislang keine verlässlichen Grundlagen bezüglich Hitzeinseln, Winden etc. bestehen. Unabhängig davon könnte aber ein Gegenwert darin bestehen, dass jedes Hochhaus einen Beitrag zum Mikroklima seines Standortes leisten muss.

3. Beitrag zu Freiraum und Biodiversität (siehe Film-Interview mit Maurus Schifferli)

Eine lebenswerte Stadt bietet nicht nur Raum für Menschen sondern eine Vielzahl an Habitaten für andere Lebewesen. Es ist zu prüfen, inwieweit das Hochhaus auch Lebensräume für Vögel, Insekten und andere Spezies bieten kann.

4. Beitrag zur städtebaulichen, architektonischen Kultur

Die vierte Form eines Beitrags an die Öffentlichkeit sieht vor, die heutigen, eigentlich selbstverständlichen Forderungen nach einer hohen städtebaulichen, architektonischen und landschaftsräumliche Qualität beizubehalten und fortzusetzen.

Den Erdgeschoss ist eine hohe Aufmerksamkeit und Sorgfalt bei der Planung zu schenken. Sie sind die Erweiterung des Strassenraums und bilden keine harte Grenze zum Aussenraum. Öffentliche und kommerzielle Nutzungen im Erdgeschoss bedürfen einer lichten Raumhöhe von mindestens 4.5 Metern.

In jedem Teilgebiet wird nach einem zonenspezifischen Ausdruck gesucht, der im Rahmen dieser Studie bewusst nicht vorgegeben wird, sondern immer wieder neu mit dem Amt für Städtebau verhandelt werden sollte.

Allgemeine und zonenspezifische Forderungen und Empfehlungen für die neuen Hochhausgebiete

Unsere Vorschläge gliedern sich in quantitative Forderungen und qualitative Empfehlungen. Die quantitativen fliessen in die Nutzungsplanung der BZO ein, die qualitativen haben Leitbildcharakter und sind behördenverbindlich. Letztere sind grau hinterlegt.

		TYPOLOGIE						NUTZUNG				KLIMA UND NACHHALTIGKEIT	
		MINIMALE SETZUNG	SOCKEL	GRUNDFLÄCHENHAFT	GEBÄUDEHÖHE	PROPORTION	AUSDRUCK	ALLGEMEIN	ERDGESCHOSS	SOCKEL	DACH	FREIRAUM	NACHHALTIGKEIT
ALLG. FORDERUNGEN	quantitativ	keine Vorgabe	keine Vorgabe	keine Vorgabe	keine Vorgabe	keine Vorgabe	zonenspezifischer architektonischer Ausdruck	Mischnutzung	keine Vorgabe	keine Vorgabe	keine Vorgabe		CO2-Multibetrieb
	qualitativ											minimale Versiegelung	Bedingt Mittelschwere Bauelemente, Materialwahl, Regenwasser, Regenwasser, Luftschonung, Regenwasser
STADTGEWÄSSE	quantitativ	keine bis dicke Befestigung, Cluster bei Zonen-Übergangern	Freisichtgebende, Beckenabdeckung, einseitig	Scheitelform, Punkthochhaus bei Zonen-Übergangern	80 m, 25 Geschosse 100 m, 30 Geschosse bei Zonen-Übergangern	keine Vorgabe	zonenspezifischer architektonischer Ausdruck	Mischnutzung	4,5 m Geschosshöhe		keine Vorgabe		CO2-Multibetrieb
	qualitativ											minimale Versiegelung	Bedingt Mittelschwere Bauelemente, Materialwahl, Regenwasser, Regenwasser, Luftschonung, Regenwasser
BÜRO- UND WERKSTÄTTEN	quantitativ	keine bis dicke Befestigung, Cluster bei Zonen-Übergangern	Freisichtgebende, Beckenabdeckung, einseitig	Scheitelform, Punkthochhaus bei Zonen-Übergangern	80 m, 25 Geschosse 100 m, 30 Geschosse bei Zonen-Übergangern	keine Vorgabe	zonenspezifischer architektonischer Ausdruck	Mischnutzung	4,5 m Geschosshöhe		keine Vorgabe		CO2-Multibetrieb
	qualitativ											minimale Versiegelung	Bedingt Mittelschwere Bauelemente, Materialwahl, Regenwasser, Regenwasser, Luftschonung, Regenwasser
GELEGEWÄSSE	quantitativ	gleichmäßige Setzung im "Tief" zur Hochwasserlinie der Setzungsprofile	Freisichtgebende, Beckenabdeckung, einseitig	Scheitelform, Punkthochhaus bei Zonen-Übergangern	80 m, 25 Geschosse 100 m, 30 Geschosse bei Zonen-Übergangern	keine Vorgabe	zonenspezifischer architektonischer Ausdruck	Mischnutzung	4,5 m Geschosshöhe		keine Vorgabe		CO2-Multibetrieb
	qualitativ											minimale Versiegelung	Bedingt Mittelschwere Bauelemente, Materialwahl, Regenwasser, Regenwasser, Luftschonung, Regenwasser
WALDGEWÄSSE	quantitativ	keine Setzung	Freisichtgebende, Beckenabdeckung, einseitig	Scheitelform, Punkthochhaus bei Zonen-Übergangern	80 m, 25 Geschosse 100 m, 30 Geschosse bei Zonen-Übergangern	keine Vorgabe	zonenspezifischer architektonischer Ausdruck	Mischnutzung	4,5 m Geschosshöhe		keine Vorgabe		CO2-Multibetrieb
	qualitativ											minimale Versiegelung	Bedingt Mittelschwere Bauelemente, Materialwahl, Regenwasser, Regenwasser, Luftschonung, Regenwasser
SEEBER	quantitativ	keine Vorgabe	Freisichtgebende, Beckenabdeckung, einseitig	Scheitelform, Punkthochhaus bei Zonen-Übergangern	80 m, 25 Geschosse 100 m, 30 Geschosse bei Zonen-Übergangern	keine Vorgabe	zonenspezifischer architektonischer Ausdruck	Mischnutzung	4,5 m Geschosshöhe		keine Vorgabe		CO2-Multibetrieb
	qualitativ											minimale Versiegelung	Bedingt Mittelschwere Bauelemente, Materialwahl, Regenwasser, Regenwasser, Luftschonung, Regenwasser
FLUSSBER	quantitativ	keine Vorgabe	Freisichtgebende, Beckenabdeckung, einseitig	Scheitelform, Punkthochhaus bei Zonen-Übergangern	80 m, 25 Geschosse 100 m, 30 Geschosse bei Zonen-Übergangern	keine Vorgabe	zonenspezifischer architektonischer Ausdruck	Mischnutzung	4,5 m Geschosshöhe		keine Vorgabe		CO2-Multibetrieb
	qualitativ											minimale Versiegelung	Bedingt Mittelschwere Bauelemente, Materialwahl, Regenwasser, Regenwasser, Luftschonung, Regenwasser
TALGEWÄSSE	quantitativ	keine Vorgabe	Freisichtgebende, Beckenabdeckung, einseitig	Scheitelform, Punkthochhaus bei Zonen-Übergangern	80 m, 25 Geschosse 100 m, 30 Geschosse bei Zonen-Übergangern	keine Vorgabe	zonenspezifischer architektonischer Ausdruck	Mischnutzung	4,5 m Geschosshöhe		keine Vorgabe		CO2-Multibetrieb
	qualitativ											minimale Versiegelung	Bedingt Mittelschwere Bauelemente, Materialwahl, Regenwasser, Regenwasser, Luftschonung, Regenwasser

Abb.9
Quantitative Forderungen und qualitative Empfehlungen

Teilgebiet Stadtzugänge

Wichtige Stadtzugänge wie das Gleisfeld, die Pfingstweidstrasse oder die Birmensdorferstrasse liegen heute schon im Hochhausgebiet und werden – wie bereits erwähnt – von Hochhäusern gesäumt. Weitere Strassen wie die Forchstrasse, die Wehntalerstrasse, die Sihlstrasse oder die Winterthurerstrasse gehören zu den Adern der Stadt und werden über Hochhäuser stadträumlich gestärkt. Die Auszeichnung dieser wichtigen Infrastrukturen mit Hochhäusern schafft ein Verständnis für den grossen Massstab, die Orientierung und die Lesbarkeit der Stadt als Ganzes.

Städtebaulich werden die Hochhäuser entlang dieser Achsen in eine lose bis dichte Reihung gesetzt. Eine strassenbegleitende Sockelbildung mit öffentlichen oder kommerziellen Nutzungen sorgt für Austausch und Urbanität. Die Gebäudefiguren sind vorzugsweise gerichtete Scheiben, die Gebäudehöhe ist 80 Meter respektive 25 Geschosse hoch. Bei Zonenüberlagerungen erhöhen sich die Hochhäuser auf 100 m und 31 Geschosse. Hier werden zudem Hochhaus-Cluster gefördert. Die Nutzung ist mit öffentlichen oder kommerziellen Sockelgeschossen und Wohnen in den oberen Etagen gemischt.

Teilgebiet Brücken, Tunnel, Bahneinschnitte

Kornhausbrücke, Hardbrücke und Europabrücke queren jeweils das Gleisfeld und die Limmat und sind wichtige Nordsüdverbindungen zwischen den unteren und oberen Stadtteilen. Alle genannten Brücken weisen bereits heute Hochhäuser auf und werden in Zukunft verdichtet. Die städtebaulich und akustisch belastende Transit-Situation mitten durch Schwamendingen wird aktuell durch den Bau einer neuen «Einhausung» behoben. Die Einhausung wird sich mit 7 Metern Höhe wie eine Mauer markant durchs Quartier ziehen. Dafür soll auf dem Dach der Einhausung ein neuer Freiraum, der «Überlandpark» entstehen. Hochhäuser entlang des Tunnels übersetzen diesen neuen Massstab in der beschaulichen Gartenstadt Zürichs und verweisen auf den neuen Freiraum in der Höhe.

Städtebaulich werden diese Hochhäuser in eine lose bis dichte Reihung gesetzt und auch hier entstehen Cluster bei Zonenüberlagerungen. Die Sockel entlang der Brücken dienen der vertikalen Erschliessung aller Zugangsgeschosse. Diese öffentliche Erschliessung mehrerer Stadtebenen wird mit kommerzieller oder städtischer Nutzung vielfältig belebt. Die Gebäudehöhe entspricht mit 80 Meter und 25 Geschossen dem Gebiet der Stadtzugänge. Es ist ebenfalls eine Erhöhung auf 100 Meter bei Zonen-Überlagerung vorgesehen. Eine Nutzungsdurchmischung mit öffentlichem beziehungsweise kommerziellem Programm und Wohnen sorgt für hohe urbane Qualität.

Zukünftige Tunnelbauwerke sollen mit Tunnelthermie ausgestattet werden und versorgen ganze Quartiere mit Wärme.

Teilgebiet Geländesattel

Topografisch ist der Bucheggplatz von herausragender Bedeutung. Er liegt im Geländesattel zwischen Zürichberg und Käferberg, im Übergang vom Limmat- und Glatttal, und an der Schwelle zwischen Innenstadt und «Aussenstadt». Hochhäuser an dieser Lage machen die überragende Bedeutung des Geländesattels sichtbar und verknüpfen Nord- und Südstadt. An dieser exponierten Lage zeichnet eine gleichmässige Setzung im Feld die Satteltopographie nach.

Die Hochhäuser bleiben mit 40 Meter und 12 Geschossen relativ niedrig. Bei Zonenüberlagerungen erfolgt ein Höhengsprung von 20 Meter respektive zusätzlichen 7 Geschossen. Anders als bei den bereits genannten Gebieten sind hier Punkthochhäuser vorgesehen, welche im Sockel oder Erdgeschoss öffentliche oder kommerzielle Nutzungen haben, die im Erdgeschoss für Treffen und Austausch sorgen.

Das Dach respektive die Dachgeschosse sind für die Bewohnerinnen des Hochhauses zugänglich zu gestalten, so dass der Blick auf Zürich-Nord und die Zürcher Innenstadt allen ermöglicht wird.

Teilgebiet Waldränder

Die Innenstadt von Zürich wird topographisch gerahmt durch seine bewaldeten Hügelketten Höggerberg, Käferberg und Zürichberg im Nordosten sowie Üetliberg im Südwesten. Hochhäuser entlang der Waldränder verbinden den Wald mit der Stadt und bieten hoch verdichteten Arealen wichtige Freiflächen zur Naherholung.

Hier säumen einzelne Hochhäuser den Waldrand, es ist kein Sockel vorgesehen, der Kontakt mit dem Boden ist minimiert. Die Grundfläche des Schaftes bemisst sich auf 15 x 15 m. Die Gebäudehöhe ist mit 40 Metern und 12 Geschossen relativ niedrig. Diese Maximalhöhe wurde über die Waldsilhouette der Hügelzüge bestimmt, welche aus der Perspektive vom See und dem Stadtboden nicht überschritten werden soll. Die Waldhochhäuser werden vom Grün der Bäume gefasst. Die Proportionen dieser einfachen und schlanken Volumen betragen idealerweise 1:3. Es ist ein Wohnanteil von 80% vorgesehen, sowie eine Grünflächenziffer von 75%.

Teilgebiet Seeufer

Der Zürichsee prägt das Stadtbild seit jeher. Er ist Erholungsraum und dient dem Verkehr und dem Warentransport gleichermassen. Historisch hat sich Zürich aber an der Limmat und nicht um das Seebecken herum entwickelt, was heute im Stadtbild noch immer gut sichtbar ist. Nach den Quaianlagen und dem Zürichhorn am rechten Ufer etwa säumen nur Verkehrsinfrastrukturen das wertvolle Ufer. Auf der linken Seite endet der städtische Charakter mit dem Strandbad Mythenquai. Das Seeufer wurde vom aktuell gültigen Hochhausgebiet ausgeschieden, um der «Ausstrahlung und der Präsenz des Sees keine Konkurrenz» zu machen. Es stellt sich die Frage, inwieweit das gebaute Zürich nicht auch entlang seiner Ufer sichtbar werden kann und damit zu einer «Stadt am See» wird. Beim Bahnhof Tiefenbrunnen, der Pyramide und dem Betonwerk der KIBAG in Wollishofen könnten Hochhäuser als «Urban Commons» mit städtisch genutzten Sockelgeschossen, etwa für eine Schule sowie zugänglichen Dachgeschossen wertvolle Flächen dafür bieten. Diese Leuchttürme wären von weitem sichtbar, rahmen den Naturraum des Zürichsees und stehen für eine neue Stadtentwicklung.

Die Punkthochhäuser mit kleinem Fussabdruck und einem Schaft von 20 auf 20 Meter sind maximal 80 Meter und 25 Geschosse hoch: die schlanken Volumen haben eine Proportion von 1:4. Der Seeeingang ist jederzeit gewährleistet, in den Erdgeschossen und im Sockel sind öffentliche oder städtische Nutzungen unterbracht. Möglich sind Schulen oder städtische Verwaltung. Das Dach ist ebenfalls öffentlich und steht Besuchern offen. Es wird eine Grünflächenziffer von 50% angestrebt. Das Heizen und Kühlen erfolgt mit Seewasser.

Teilgebiet Flusсуfer

Die Setzung der Hochhäuser erfolgt in loser Reihung in den Gleithängen entlang der Flüsse. Das Punkthochhaus besitzt einen kleinen Fussabdruck von max 20 auf 40 Metern ausgerichtet am Flusslauf. Die Flusсуfer bleiben über öffentliche, idealerweise offene Erdgeschosse zugänglich. Die Grünflächenziffer ist mit 50% hoch. Heizen und Kühlen des Hochhauses erfolgt mit Flusswasser.

Zürich ist eine Flussstadt. Historisch hat sie sich an der Limmat entwickelt, was heute an den Bauten des Limmatquais noch immer gut sichtbar ist. Die wirtschaftliche und demographische Entwicklung der Stadt erfolgte bereits in der frühen Neuzeit entlang des Flusses. Auch der Ausbau der Stadt zur Grossstadt um die Jahrhundertwende wurde entlang der Limmat geplant. Sie hat bis heute kaum an Bedeutung eingebüsst und trägt immer noch wesentlich zur Identität der Stadt bei. Gerade in den Sommermonaten wird Zürich für alle Generationen zu einer Badestadt mit seiner ungewöhnlich hohen Anzahl an Flussbädern. In jüngster Zeit sind vermehrt auch Hochhäuser limmatabwärts in Richtung Westen entstanden, das prominenteste Beispiel dafür ist der Swissmill Tower, der die wirtschaftliche Bedeutung des Flussraums monumental markiert.

Teilgebiet Talboden

Mit dem Klimawandel wird sich die Hitzebelastung in den Sommermonaten verstärken. In der Stadt Zürich werden diese sommerlichen Phänomene zunehmend diskutiert. Besonders deutlich wird dies in Sommernächten, wo die in den Bauten angestaute Wärme die Stadt weiterhin aufheizt, so dass es zu keiner nächtlichen Kühlung kommt. Die Verwaltung hat verschiedene Klimakarten erstellt, um diese städtischen Hitzeinseln sichtbar zu machen und konkrete Massnahmen zu ermöglichen. Zu den in Zürich heissesten Orten gehört das Gebiet im Talboden westlich der Sihl bis nach Altstetten. Dies hat mit der hohen Dichte und der grossen Versiegelung der Freiflächen zu tun. Hochhäuser im Talboden versiegeln weniger Boden und erzeugen keinen Windschatten.

Die Hochhäuser auf dem Talboden haben eine Höhe von 40 Metern und 12 Geschossen, sind damit Teil des Stadtkörpers und ohne besondere Auszeichnung. Sie sind als Mischnutzungen mit öffentlichem oder kommerziellem Erdgeschoss respektive Sockel zu planen. Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 50%, um den Hitzeinseleffekt im Talboden zu mildern. Die Umgebung soll über Bäume und Häuser verschattet und gekühlt werden.

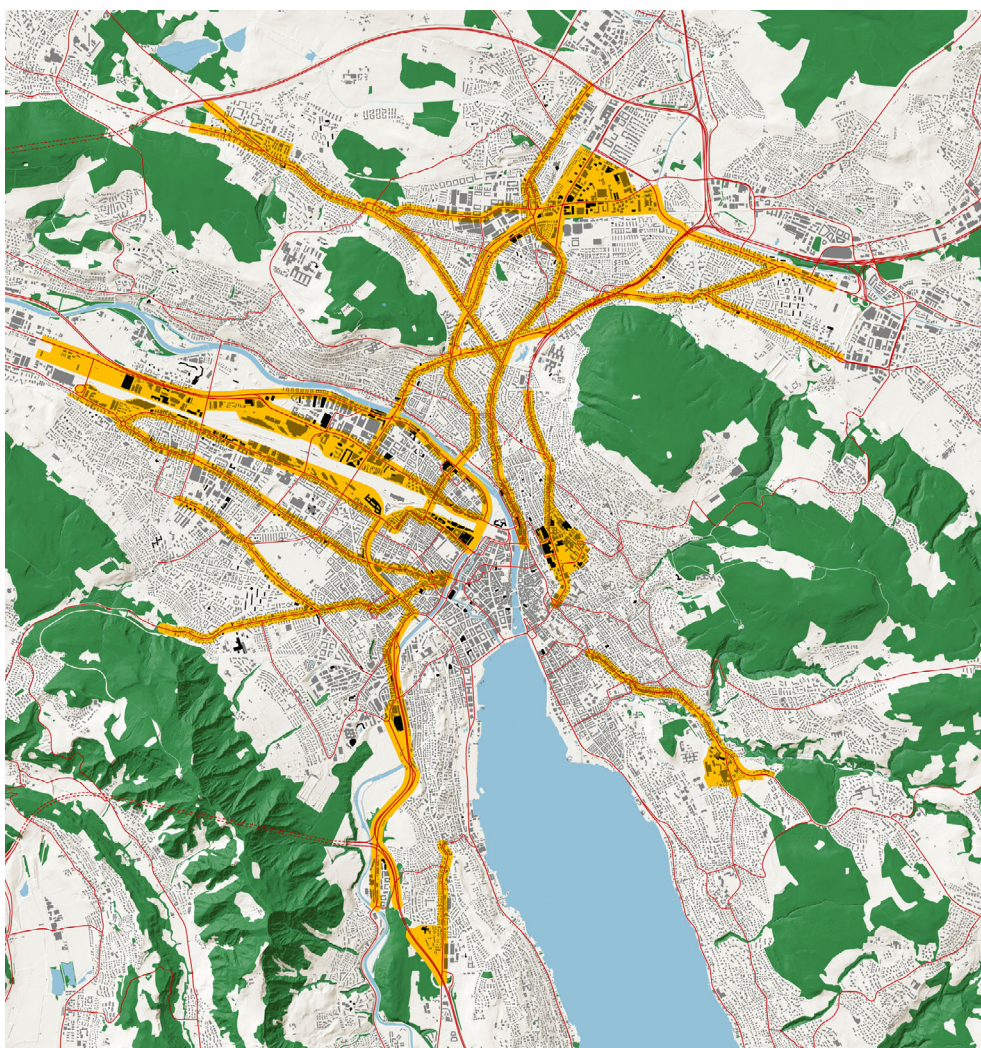


Abb.10
Stadtzugänge - Teilgebietsplan, 1:70'000

 Aktualisiertes Hochhaus-Teilgebiet 11.4 km²

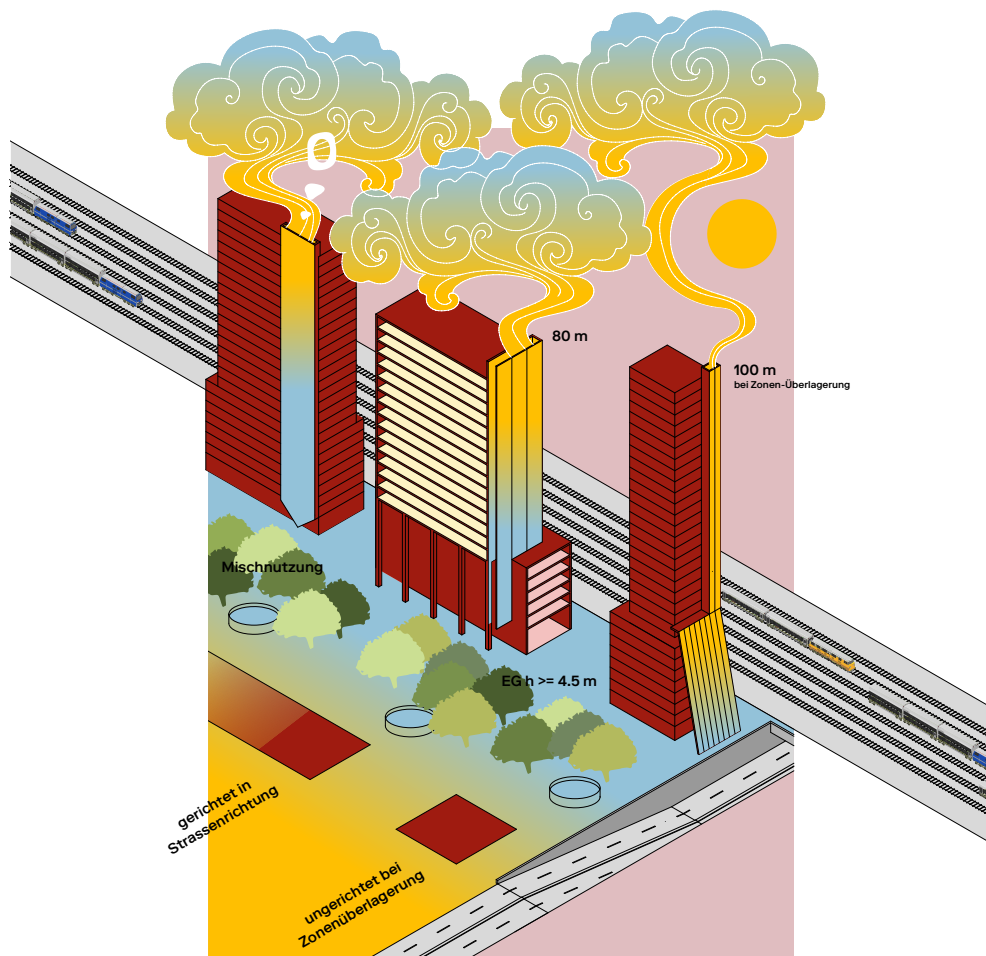


Abb.11
Stadtzugänge - Miniatur

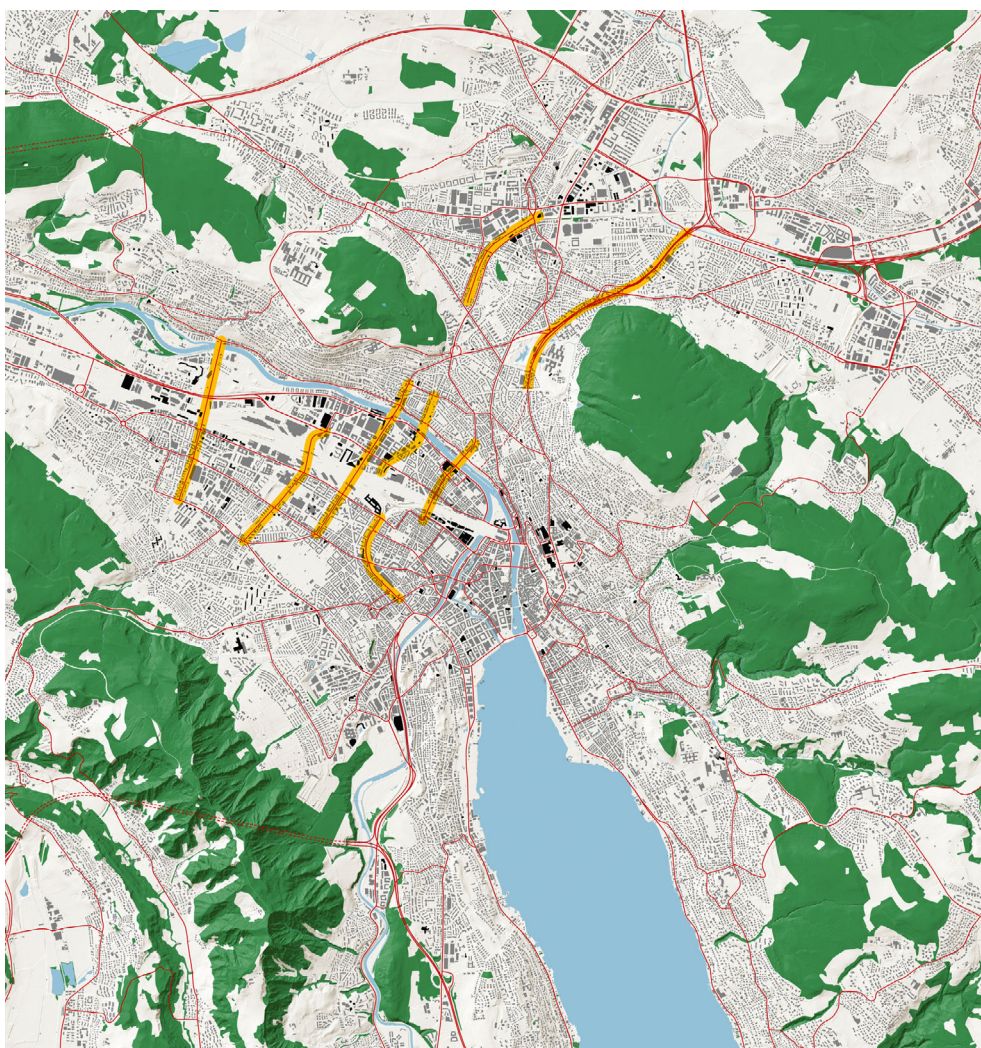


Abb.12
Brücken, Tunnel, Bahneinschnitte - Teilgebietsplan, 1:70'000

 Aktualisiertes Hochhaus-Teilgebiet 1.8 km²

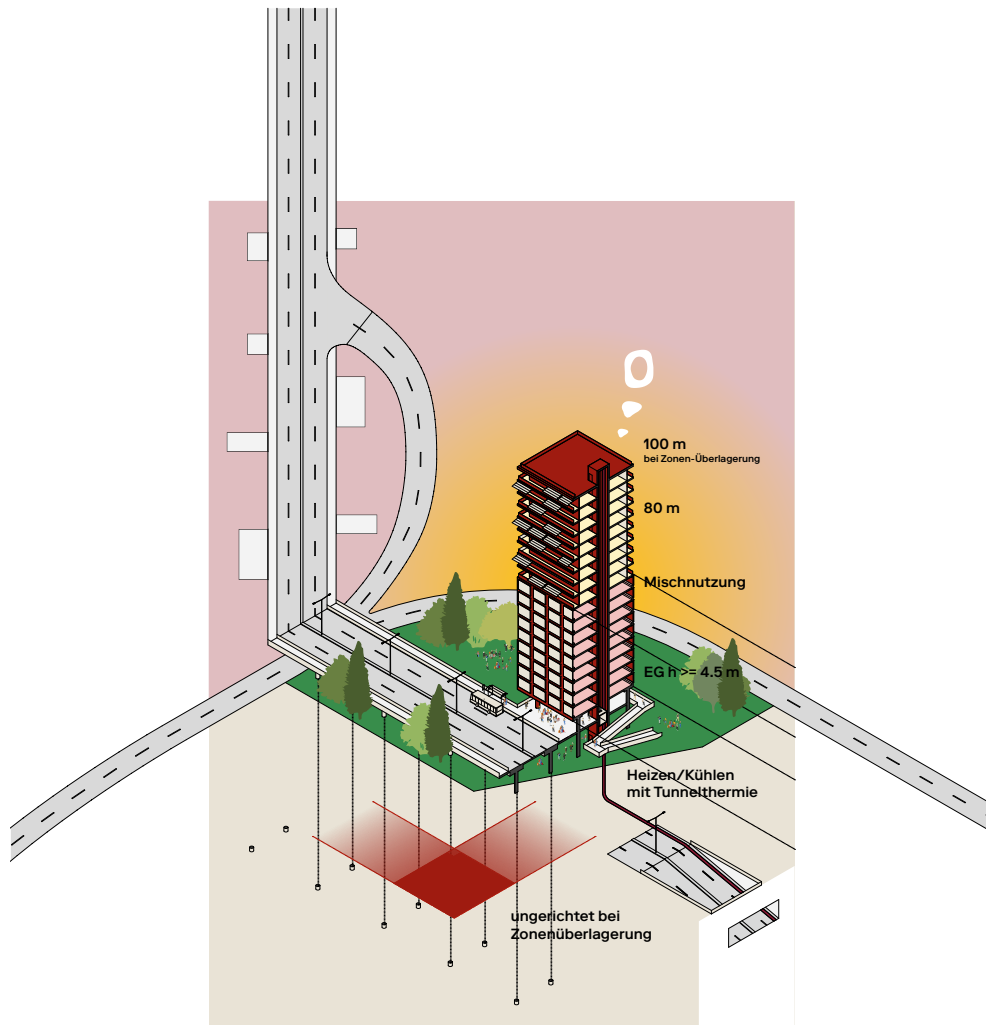


Abb.13
Brücken, Tunnel, Bahneinschnitte - Miniatur

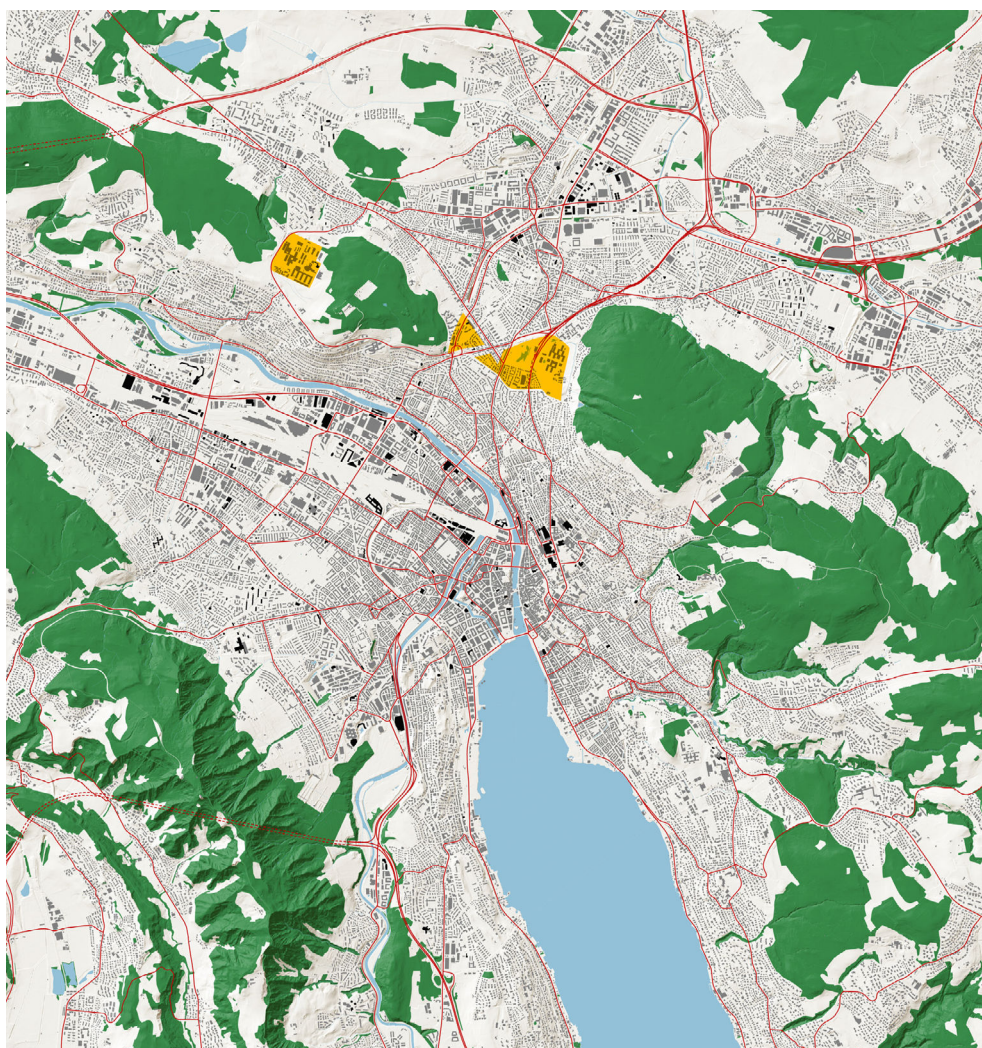


Abb.14
Geländesattel - Teilgebietsplan, 1:70'000

 Aktualisiertes Hochhaus-Teilgebiet 0.9 km²

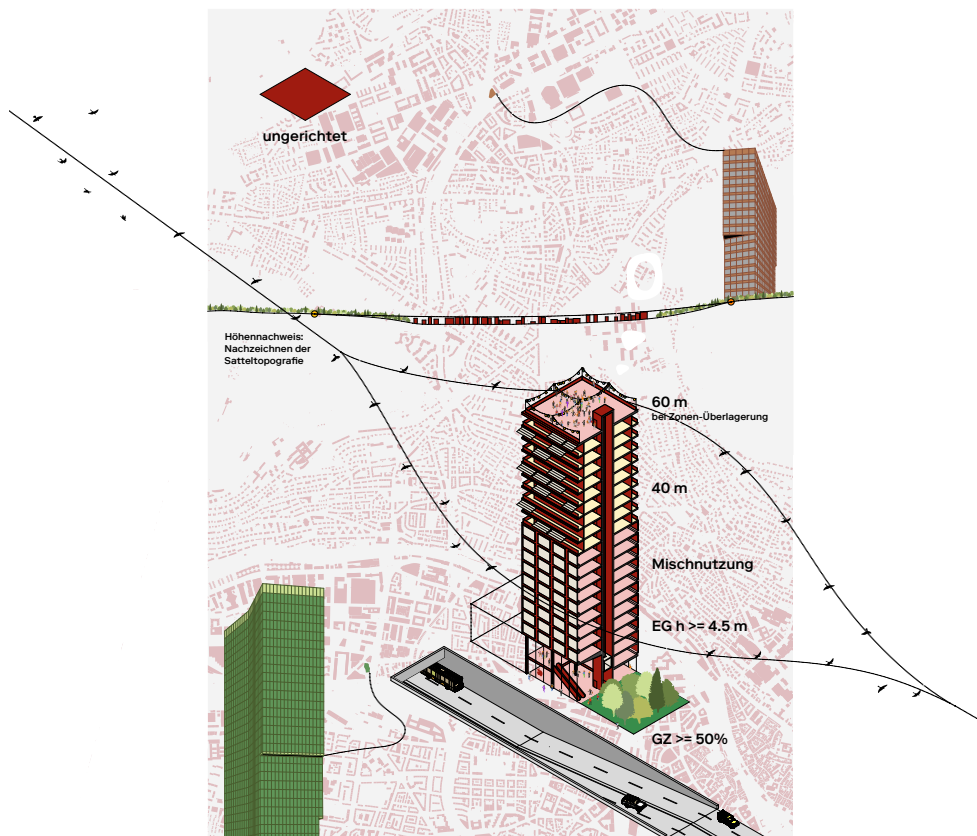


Abb.15
Geländesattel - Miniatur

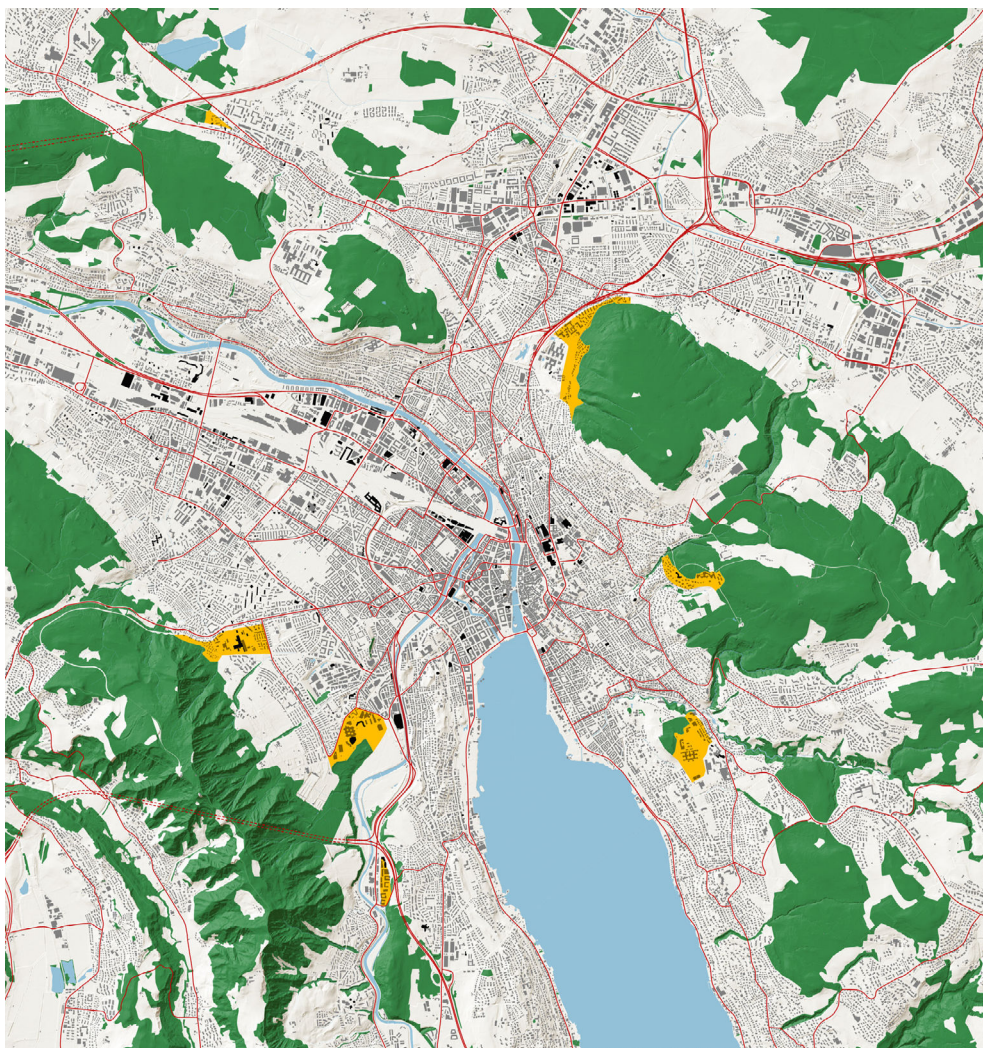


Abb.16
Waldränder - Teilgebietsplan, 1:70'000

 Aktualisiertes Hochhaus-Teilgebiet 1.3 km²

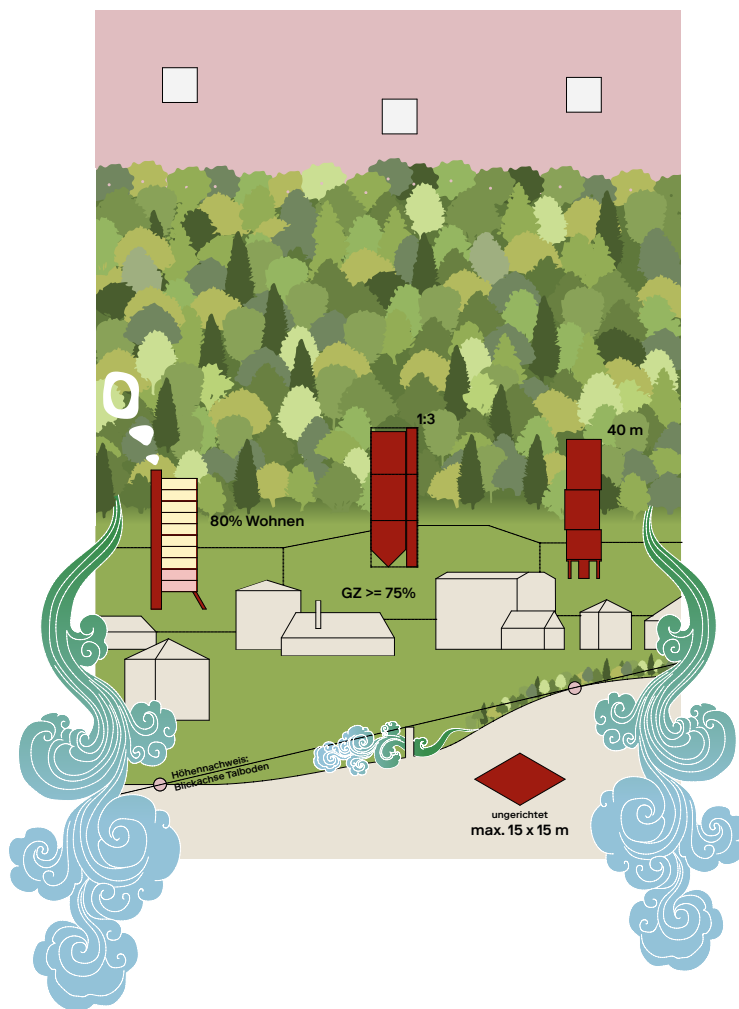


Abb.17
Waldränder - Miniatur

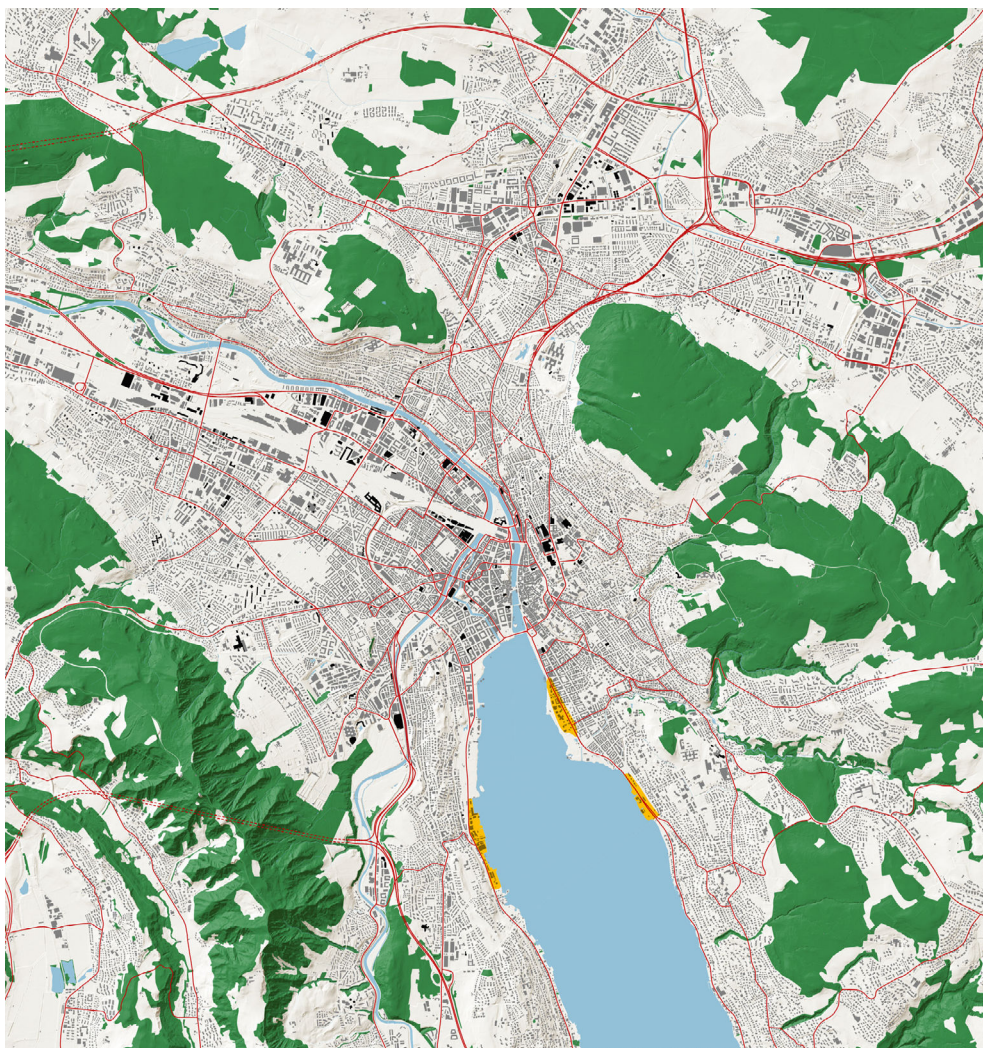


Abb.18
Seeufer - Teilgebietsplan, 1:70'000

 Aktualisiertes Hochhaus-Teilgebiet 0.3 km2

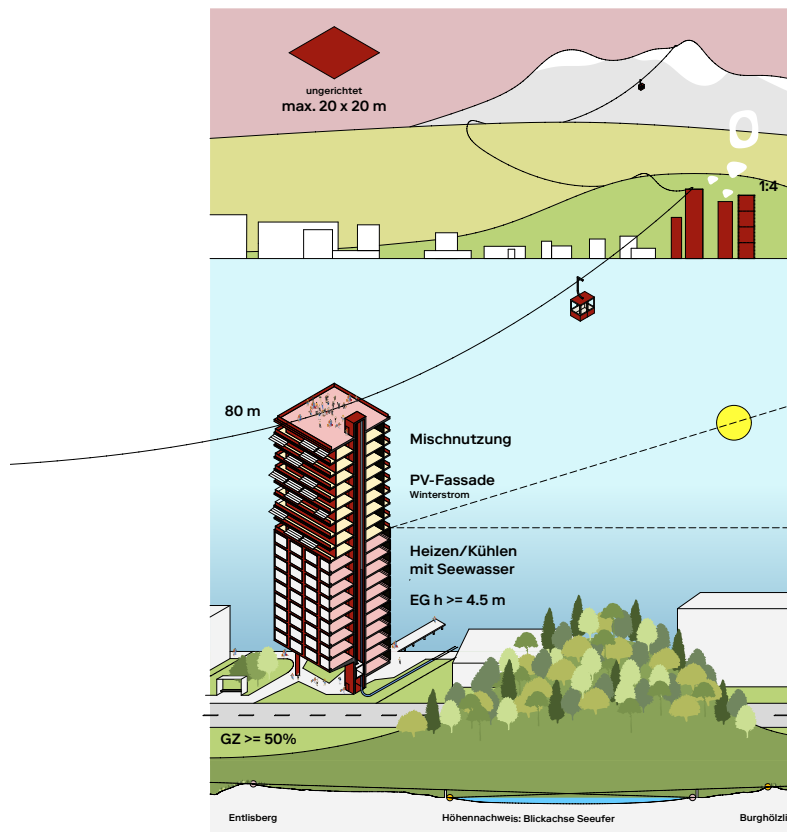


Abb.19
 Seeufer - Miniatur

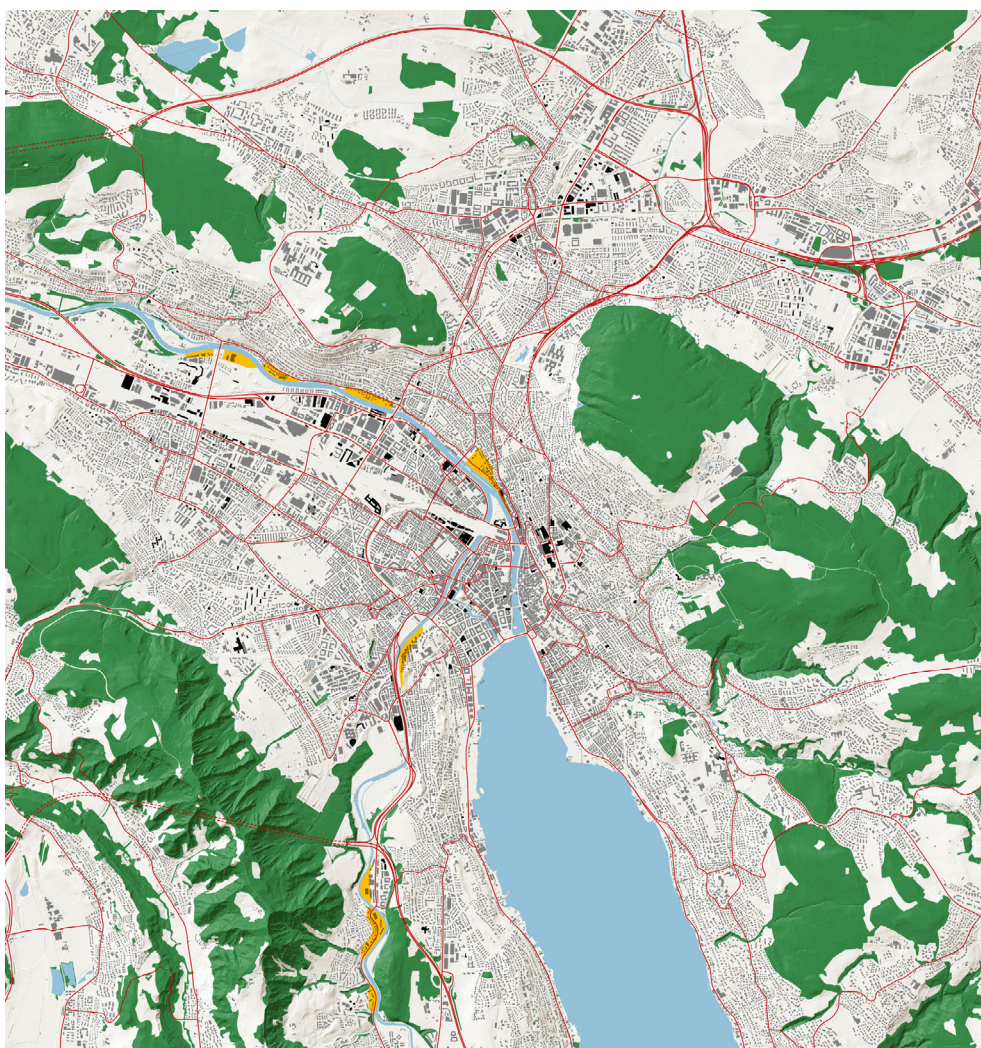


Abb.20
Flussufer - Teilgebietsplan, 1:70'000

 Aktualisiertes Hochhaus-Teilgebiet 0.5 km2

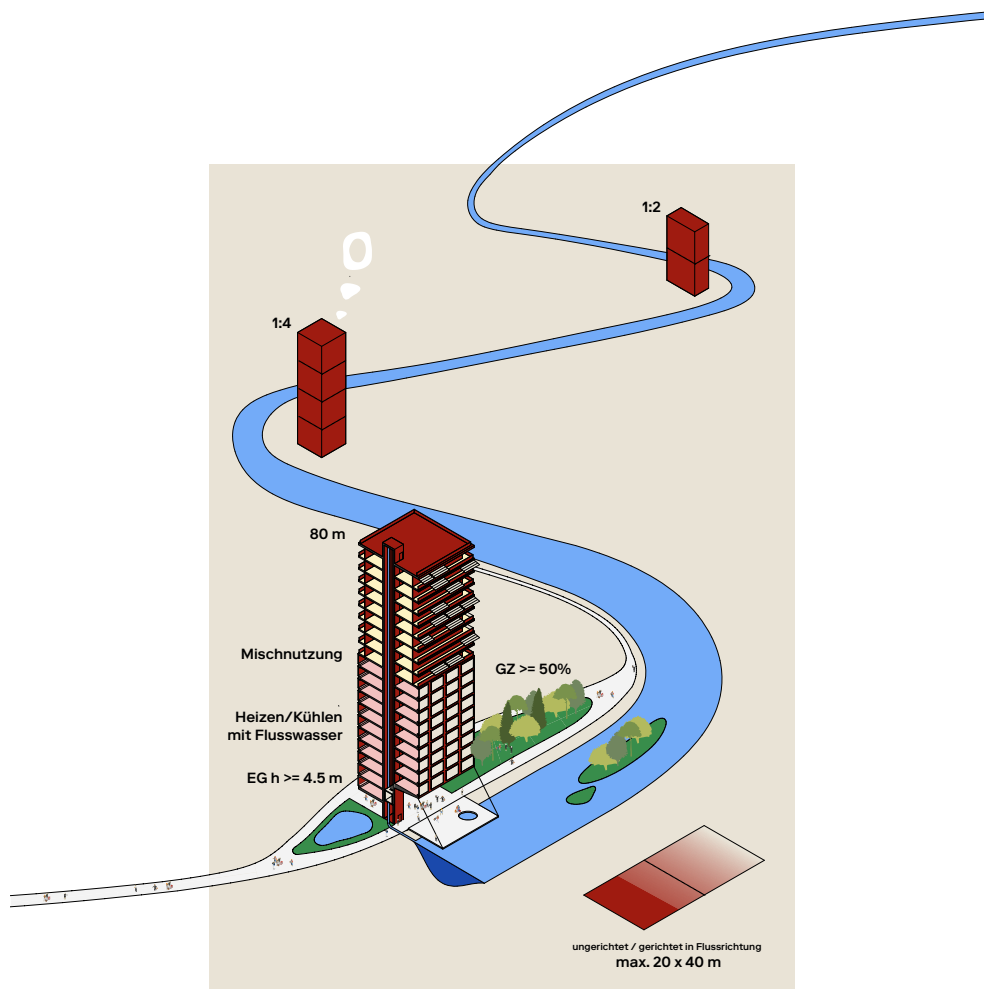


Abb.21
Flussufer - Miniatur

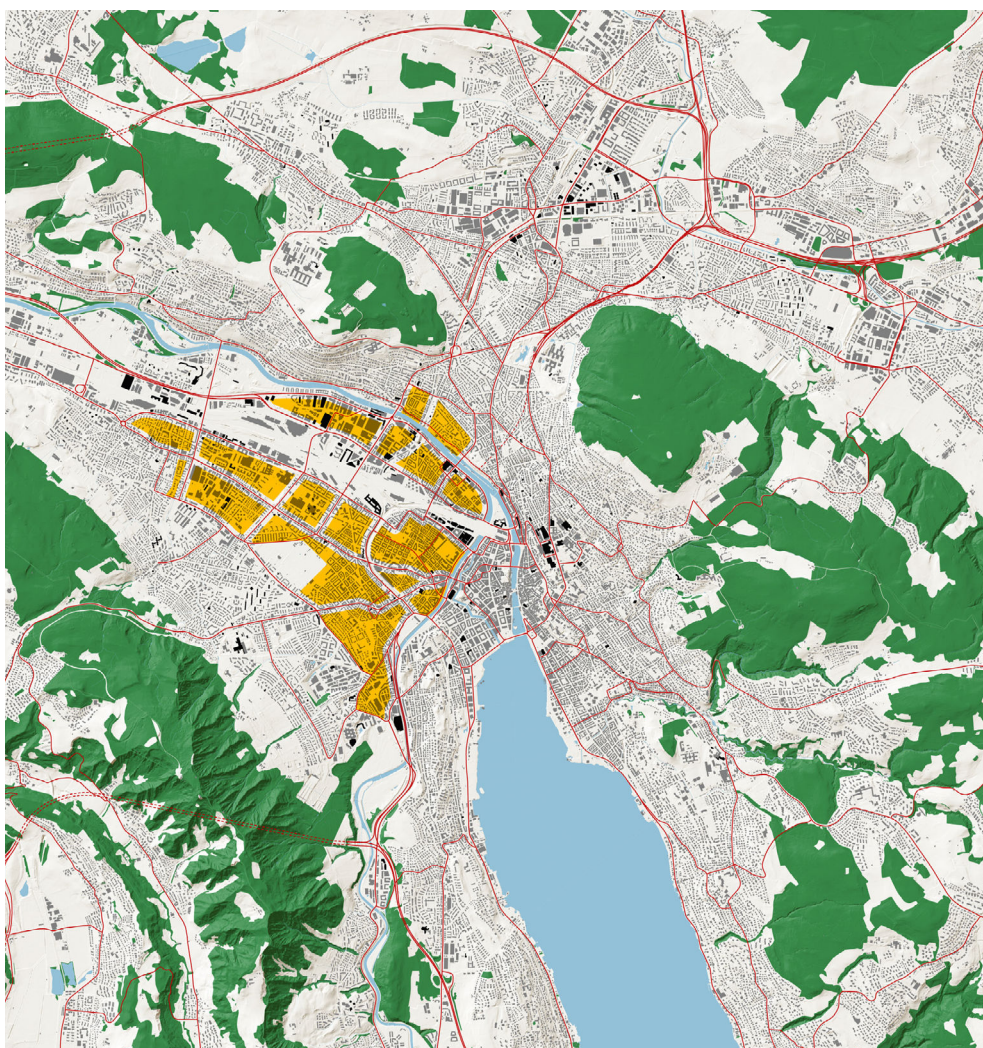


Abb.22
Talboden - Teilgebietsplan, 1:70'000

 Aktualisiertes Hochhaus-Teilgebiet 4.1 km²

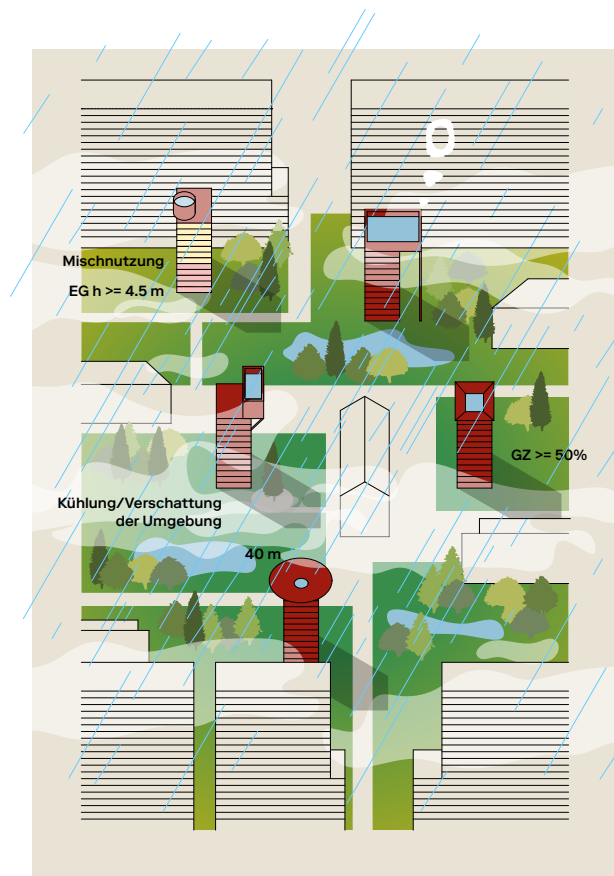


Abb.23
Talboden - Miniatur

Zusammenfassung

Idee: Unsere Vision sieht einen revidierten Hochhausplan vor, bei dem das Hochhaus als territoriales und landschaftliches Bauwerk verstanden wird: Es geht um die Verbindung des Hochhauses mit dem grossen Massstab von Landschaft und Infrastruktur.

Ziel: Damit wird ein Gesamtzusammenhang im städtischen Gefüge verfolgt, bei dem Orientierung, Lesbarkeit und Identität innerhalb eines gewachsenen, hybriden Gefüges zwischen Natur und Kultur im Fokus steht. Mit der Idee geht eine Verschiebung der Perspektive einher: Stadt ist nicht nur das, was gebaut ist, die zeitgenössische Stadt ist eine Stadtlandschaft.

Umsetzung: Der gegenwärtige Ergänzungsplan der Hochhausgebiete wird durch einen neuen Ergänzungsplan mit zwei Ebenen und einer dritten Ebene einzelner Gestaltungspläne abgelöst. Die Ergänzungspläne regeln nicht nur mögliche Standorte und Höhen, sondern neu auch die geforderten ortsbaulichen Gewinne.

Ortsbaulicher Gewinn: Bestehende wie neue Hochhäuser werden über den aktualisierten Hochhausgebietsplan in einem gesamtstädtischen Zusammenhang verortet und in einen neuen «Sinnzusammenhang» gebracht. Mit den geforderten ortsbaulichen Gewinnen leisten sie einen Beitrag zu Gesellschaft, Mikroklima, Freiraum, Biodiversität und Baukultur.

Mehrwertausgleich bei Verdichtung: Der Mehrwert bei Mehrausnutzung kann über drei Arten erfolgen. Monetär, über den Bau von preisgünstigem Wohnraum oder über den Bau städtischer Infrastrukturen.

Synergien: Das neue, erweiterte Regelwerk soll keine Zwänge schaffen, sondern Synergien zwischen privaten und öffentlichen Interessen nutzen.

Abbildungsverzeichnis

Abb.1	Aktualisiertes Hochhausgebiet und Referenzhochhäuser	5
Abb.2	Aktualisiertes Hochhausgebiet und Hochhauscluster	6
Abb.3	Ergänzungsplan Ebene 1 - Allgemeines Hochhausgebiet	8
Abb.4	Ergänzungsplan Ebene 2 - Hochhausteilgebiete (exemplarisch)	9
Abb.5	Ergänzungsplan Ebene 3 - Gestaltungspläne	10
Abb.6	Überlagerung: Bestehendes und aktualisiertes Hochhausgebiet	12
Abb.7	Überlagerung: KRP-Verdichtungsgebiete und aktualisiertes Hochhausgebiet	13
Abb.8	Gebiete mit potentieller Mehrausnützung	14
Abb.9	Quantitative Forderungen und qualitative Empfehlungen	16
Abb.10	Stadtzugänge - Teilgebietsplan, 1:70'000	20
Abb.11	Stadtzugänge - Miniatur	21
Abb.12	Brücken, Tunnel, Bahneinschnitte - Teilgebietsplan, 1:70'000	22
Abb.13	Brücken, Tunnel, Bahneinschnitte - Miniatur	23
Abb.14	Geländsattel - Teilgebietsplan, 1:70'000	24
Abb.15	Geländsattel - Miniatur	25
Abb.16	Waldränder - Teilgebietsplan, 1:70'000	26
Abb.17	Waldränder - Miniatur	27
Abb.18	Seeufer - Teilgebietsplan, 1:70'000	28
Abb.19	Seeufer - Miniatur	29
Abb.20	Flussufer - Teilgebietsplan, 1:70'000	30
Abb.21	Flussufer - Miniatur	31
Abb.22	Talboden - Teilgebietsplan, 1:70'000	32
Abb.23	Talboden - Miniatur	33

Würdigung Beitrag Team Made in

Für das Team um Made in sollen Hochhäuser nicht als autonome und solitäre Objekte im Stadtraum agieren, sondern als beziehungsfähige Strukturen an ausgewählten Orten im ganzen Stadtgebiet unterschiedlich dichte und räumlich komplexe Cluster ausbilden können. Anstatt harte morphologische Grenzen zu zementieren, ermöglichen die heteronomen Figuren dieser neuen Hochhäuser aktive Übergänge zu angrenzenden Regelbebauungen und bleiben dadurch stadträumlich anschlussfähig. Hochhauscluster verfügen über eine erhöhte Dichte (Hochhäuser sind also Verdichtungstypologien), die Mehrwertabschöpfung soll entsprechend über das Einzelobjekt hinaus zur Qualifizierung des umliegenden Quartiers/der Nachbarschaft oder für die Clusterbildung an sich eingesetzt werden. Die Stadt wird – und das ist entscheidend – als anpassungsfähiger Organismus und nicht als deterministisches, in sich abgeschlossenes System verstanden. Die Akzeptanz von stetiger Veränderung und periodischen Umdeutungen der Stadtgestalt ist damit ein unabdingbarer Bestandteil eines kulturellen und prozessualen Verständnisses für eine aktiv gesteuerte Stadtentwicklungspolitik. Damit wird auch klar, dass diese Veränderungen nicht a priori über gerade zufällig verfügbare Parzellen in geographisch festgesetzten Hochhausgebieten oder über eine rein ökonomisch bedingte Verwertungslogik angestossen werden kann, sondern den Stadtbehörden/der Stadt eine viel stärkere Rolle in der proaktiven Steuerung der zukünftigen Stadtgestalt zukommen muss (Gemeinde im Lead).

Mit einem derartig parzellenübergreifenden, grossmassstäblichen Gestus steht der Vorschlag ganz offensichtlich in einer für Zürich eher untypischen Tradition des übergeordneten städtebaulichen Masterplans, was nichts weniger als einen Paradigmenwechsel für die «Vernunftstadt» Zürich bedeuten würde. Insbesondere mit der von der ersten zur zweiten Stufe vorgenommenen Ausdehnung der Hochhauszonen über die drei bestehenden Gebiete auf das gesamte Stadtgebiet schärfen die Verfasser ihre Argumentationslinien zwar konsequent, ignorieren dabei aber gleichzeitig die etablierten städtebaulichen, prozessualen und politischen Zürcher Konventionen. In den Hintergrund geraten dabei leider auch die interessanten typologischen und morphologischen Ansätze des Teams, heteronome Hochhausfiguren als elastische und agile Protagonisten (zur Erinnerung: unterstützen, einschliessen,

ermöglichen, beziehen) zu verstehen, die im bestehenden Stadtgewebe auf ganz unterschiedlichen Massstabsebenen als intelligente bauliche Vermittler agieren könnten.

Die Stärke und Schwäche dieses Beitrages zugleich liegt in der radikalen Veränderung der Perspektive auf die Stadt und der damit einhergehenden Umkehrung der bestehenden Planungs- und Steuerungsprozesse. Müssen scheinbar unverrückbare normative Festlegungen nicht immer wieder kritisch hinterfragt und falls notwendig aufgeweicht werden? Was ist heute überhaupt noch natürlich bzw. was artifizuell «natürlich», oder ist die Altstadt tatsächlich alt? Mit ihren atmosphärisch suggestiven Bildmontagen – ein Torre Velasca an der Bahnhofstrasse beispielsweise – gelingt es den Verfassern zwar, solche festgezurrten Denkverbote erfolgreich aufzubrechen und den technisch-instrumentellen Diskurs auf durchaus notwendige Fragestellungen nach Schönheit oder dem narrativ-visionären Potential von Architektur zu lenken: die Architektur der Stadt und die Stadt der Architekturen. Gleichzeitig zeigen die Montagen situative räumliche Einzelsituationen, deren Standorte weder einer erkennbaren übergeordneten Logik der Stadtmorphologie folgen, noch in Kongruenz mit den aktuellen städtischen Entwicklungskonzepten und Planungsgrundlagen stehen.

Trotz dem Plädoyer für die Rolle der Architektur als kritischer und gleichzeitig affirmativer Disziplin und der Stadt als gestaltender und lenkender Protagonistin – ein Rollenverständnis letztlich, über das unabhängig von der Hochhausfrage immer wieder ganz grundsätzlich diskutiert werden sollte – verbleiben jedoch die wesentlichen prozessualen und planungsrechtlichen Fragen viel zu sehr im Ungefähren und Unverbindlichen stecken und annähernd gänzlich ausgeblendet werden die ökologischen und sozialräumlichen Aspekte ebenso wie Fragen zum Freiraum und der Programmierung.

Im Hinblick auf die Aktualisierung der Richtlinien bietet die Arbeit insgesamt wenig Anknüpfungspunkte. Wie der ambitionierte Denkansatz oder zumindest Teile davon in allgemeinverbindlichen Hochhausrichtlinien festgehalten werden könnte, bleibt schliesslich leider unbeantwortet.

Beitrag Stufe 2 Team Made in GmbH

AKTUALISIERUNG DER HOCHHAUSRICHTLINIEN ZÜRICH

SCHLUSSBERICHT
TESTPLANUNG

27.08.2020

© **Made in** GmbH, Zürich, Schweiz



INHALT

KRITERIEN.....	2
SITUATIONEN.....	20
PROZESS.....	28
TEAM.....	32

KRITERIEN

Die Anforderungskriterien, welche in die künftige Hochhausrichtlinie einfließen und im Rahmen neuer Hochhausprojekte verhandelt werden müssen, sind inhaltlich in folgende **4 Themengebiete** unterteilt:

[A] TEXT

- [A.1] HALTUNG & VOKABULAR
- [A.2] FOKUS
- [A.3] GESCHICHTE & BAUKULTUR
- [A.4] INTERVENTIONSPERIMETER

[B] TERRITORIUM

- [B.1] VERORTUNG
- [B.2] RÄNDER
- [B.3] ANORDNUNG
- [B.4] TOPOGRAFIE

[C] AUSNÜTZUNG & PROGRAMM

- [C.1] AUSNÜTZUNG
- [C.2] ENTWICKLUNGSBEZUG
- [C.3] PROGRAMM
- [C.4] ZUGÄNLICHKEIT

[D] ARCHITEKTUR

- [D.1] HÖHE
- [D.2] FORM
- [D.3] MORPHOLOGIE & PROPORTION
- [D.4] TYPOLOGIE

Mit jeweils 4 Unterkriterien umfassen die Themen insgesamt also **16 Qualitätskriterien**. Diese können sowohl eigenständig als auch im Verbund agieren und sind als regulierbare Parameter bzw. Hinweise für eine gezielte und qualitätsstiftende Stadt- bzw. Hochhausplanung zu verstehen.

A.1

HALTUNG & VOKABULAR

schützen
VERB I schüt - zen
etw., eine Person, ein Objekt vor einer Bedrohung oder Unannehmlichkeit bewahren, bewahren
ausschliessen
VERB I aus - schlie - ßen
(1) prob. aussperren
(2) et prob. aussperren, nicht teilhaben lassen
(3) et prob., etw. ausschneiden
(4) prob., die weitere Zugehörigkeit zu einer Gemeinschaft verweigern
(5) etw. unmöglich machen
ausscheiden
VERB I aus - schei - den
(1) etw. absondern, von sich geben
(2) etw., prob. die unangenehm ausscheiden
(3) nicht in Frage kommen
(4) eine Gemeinschaft verlassen
frei halten
VERB I frei - hal - ten
(1) etw. aussperren, frei lassen
(2) etw. reservieren, vormerken

HHRZ*2001: PROTEKTIONISTISCH



schützen	→	unterstützen
VERB I schüt - zen		VERB I un - ter - stüt - zen
etw., eine Person, ein Objekt vor einer Bedrohung oder Unannehmlichkeit bewahren, bewahren		(1) prob., in schwierigen Lagen beistehen, helfen, unterstützen
		(2) etw. bekräftigen
		(3) etw. begünstigen, etw. etw. vorteilhaft auf etw. ein
ausschliessen	→	einschliessen
VERB I aus - schlie - ßen		VERB I ein - schlie - ßen
(1) prob. aussperren		(1) durch Abschließen der Tür daran hindern, einen Raum zu verlassen
(2) et prob. aussperren, nicht teilhaben lassen		(2) vor allen Seiten umschließen, umgeben
(3) et prob., etw. ausschneiden		(3) in einen mit anderen, einbeziehen
(4) prob., die weitere Zugehörigkeit zu einer Gemeinschaft verweigern		
(5) etw. unmöglich machen		
ausscheiden	→	ermöglichen
VERB I aus - schei - den		VERB I er - mög - lich - en
(1) etw. absondern, von sich geben		(1) möglich machen, die Möglichkeit, die Voraussetzungen für etwas schaffen
(2) etw., prob. die unangenehm ausscheiden		
(3) nicht in Frage kommen		
(4) eine Gemeinschaft verlassen		
frei halten	→	beziehen
VERB I frei - hal - ten		VERB I be - zie - hen
(1) etw. aussperren, frei lassen		(1) et bezaubern, überziehen
(2) etw. reservieren, vormerken		(2) et sich beziehen
		(3) et in eine bestimmte Beziehung setzen
		(4) bedürft einer Beziehung (erweitert) bekommen, (erweitert) bekommen, erhalten
		(5) in Zusammenhang bringen, gedanklich verknüpfen, in Beziehung setzen

HHRZ*2021: PROAKTIV

Den Hochhausrichtlinien wohnt eine proaktive und Hochhäuser befürwortende Grundhaltung inne. Das Vokabular deutet negative Konnotationen um, und aktiviert sie für eine integrative Stadtplanung. Hochhäuser können unterstützend wirken, neue Entwicklungen ermöglichen, überraschende Bezüge herstellen und unterschiedliche Baubestanden in künftige Entwicklungen miteinschliessen.

A.2

FOKUS



HHRZ*2001: GEBÄUDE



HHRZ*2021: UMGEBUNG & QUARTIER

Im Zentrum der Hochhausrichtlinien steht nicht primär das Gebäude selbst, sondern vielmehr die direkte Umgebung und Nachbarschaft. Hochhäuser werden dadurch in ein übergeordnetes soziales Gefüge eingebunden und müssen einen Mehrwert nicht nur für sich selbst, sondern für die Stadt und ihre Bewohner generieren. Die Referenzgrösse für einen solchen Einflussbereich bildet das Stadtquartier, als physisch-zusammenhängend erlebbarer Teil der Stadt.

A.3

GESCHICHTE & BAUKULTUR



HHRZ*2001: DETERMINISTISCH



HHRZ*2021: ANPASSUNGSFÄHIG

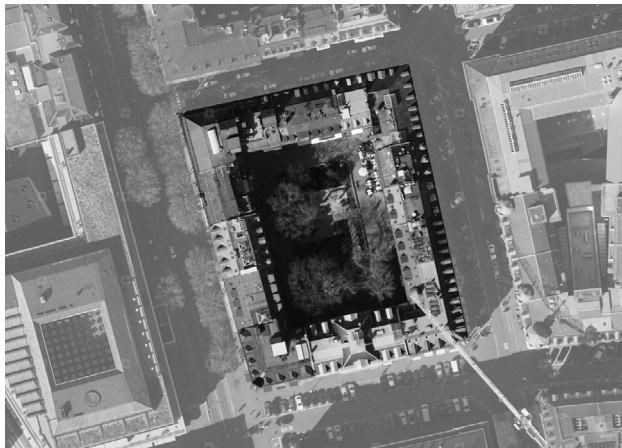
Die Zeitwahrnehmung der Stadt soll für künftige Entwicklungsszenarien anders kategorisiert werden als dies bisher geschah. Geschichte als Autorität soll dabei nicht mehr absoluter sondern dynamischer Natur sein. Im Hinblick auf Fluktuation und Intensität künftiger Fragestellungen und Problematiken von Architektur und Städtebau dürfen Rahmenwerke nicht deterministisch ("once and for all") sein, sondern müssen variabel und flexibel werden. Die Qualität der Stadtentwicklung hängt massgeblich von der Intelligenz und Anpassungsfähigkeit ihrer eigenen Entwicklungsstrategie ab.

A.4

INTERVENTIONS- PERIMETER



HHRZ*2001: EIGENE PARZELLE

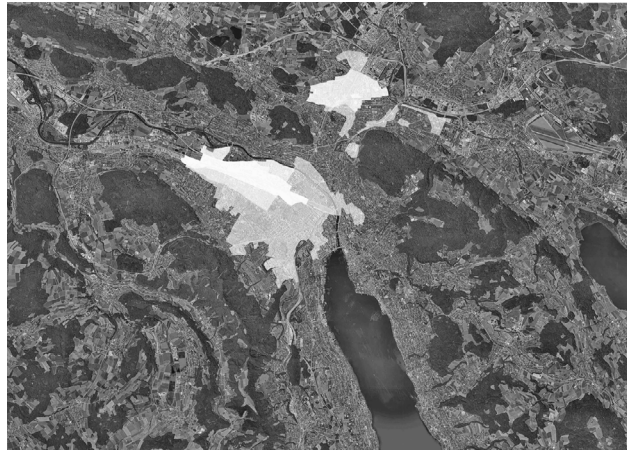


HHRZ*2021: NACHBARSCHAFT

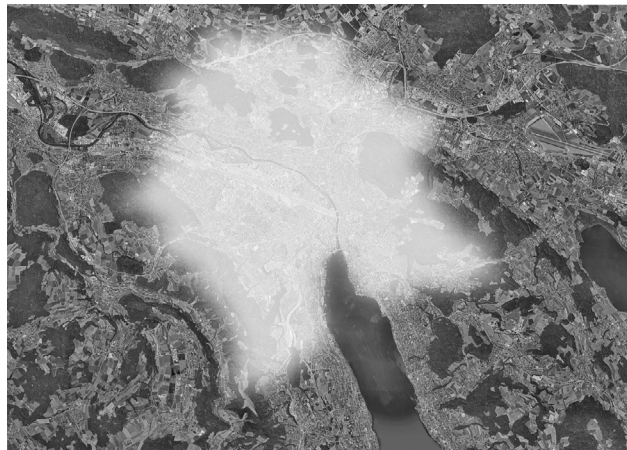
Anstatt nur auf die eigene Parzelle zu reagieren sollen künftige Hochhausprojekte auch die benachbarten Grundstücke und den gemeinschaftlichen Block (îlot) berücksichtigen. Beispielhaft ist hierfür die Typologie des Blockrandes aus dem 19. Jh., wo individuelle Parzellen und eigenständige Projekte Teil einer übergeordneten städtischen Form sind und sich einen gemeinsamen Freiraum (Innenhof) teilen.

B.1

VERORTUNG



HHRZ*2001: 3 HOCHHAUSGEBIETE



HHRZ*2021: STADT

Der Bau von Hochhäusern ist nicht mehr a priori auf ausgewiesene Teile der Stadt begrenzt, sondern ist grundsätzlich im ganzen Stadtgebiet möglich. Das Hochhaus ist neu als ausserordentlich differenzierte Typologie zu verstehen, welche sich in allen morphologischen, typologischen und historischen Kontexten der Stadt etablieren kann. Diese neu gewonnene Freiheit auf territorialer Ebene muss aber in jedem Fall durch eine kritische Haltung gegenüber dem jeweils Vorgefundenen auf lokaler Ebene kompensiert werden.

B.2

RÄNDER



HHRZ*2001: GRENZEN



HHRZ*2021: ÜBERGÄNGE

Randbereiche von Hochhaus-Entwicklungsgebieten sollen künftig keine harten Massstabsprünge sondern graduelle Übergänge in der Bebauungshöhe erzeugen. Abstufende bzw. aufstaffelnde Gebäudetypologien tragen zu einer kontinuierlichen Stadt-Topografie bei und stellen unkonventionelle Bezüge von älteren und neueren, dichten und weniger dichten Teilen der Stadt her.

B.3

ANORDNUNG



HHRZ*2001: SOLITÄRE

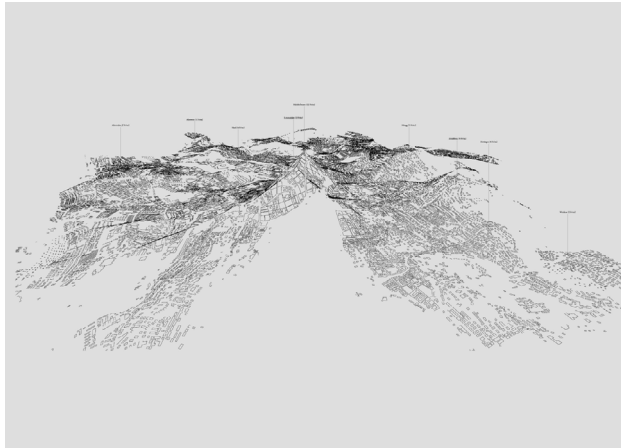


HHRZ*2021: GRUPPE > PUNKT, LINIE, FLÄCHE

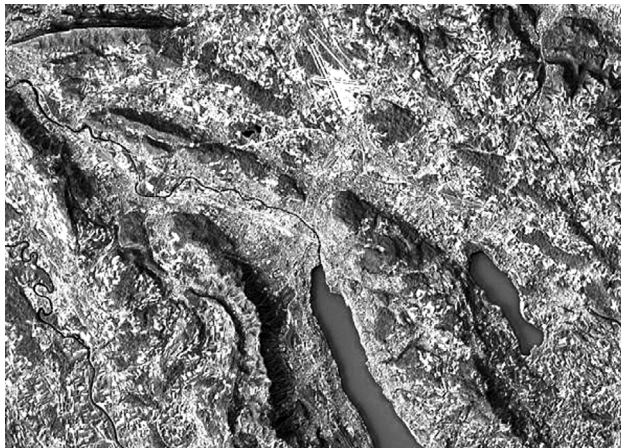
Hochhäuser werden nicht als objekthafte Einzelgebäude sondern stets als Teil einer übergeordneten, städtebaulichen Entwicklungsstruktur gedacht. Typologisch wird unterschieden zwischen einer *punktuellen* (innerhalb eines homogen bebauten Quartiers), einer *linearen* (entlang von Bahntrassen, Flussläufen oder Strassen), sowie einer *flächigen* (um einen gemeinsamen Park oder Platz) Höhenentwicklung. Die künftige Stadtsilhouette erhält dadurch Zusammengehörigkeit und kann unterschiedliche Morphologien, Masstäbe und Typologien vereinen.

B.4

TOPOGRAFIE



HHRZ*2001: ÖKONOMISCHE TOPOGRAFIE



HHRZ*2021: GEOLOGISCHE TOPOGRAFIE

Für eine qualitativ hochwertige Stadtentwicklung soll künftig die geologischen Topografie gegenüber der ökonomischen Topografie priorisiert und mit grösserer Sorgfalt behandelt werden.

C.1

AUSNÜTZUNG



HHRZ*2001: LEERE



HHRZ*2021: DICHTE

Um einer Entleerung auf Stadtebene entgegenzuwirken, sollen Hochhäuser ihr Grundstück mehr ausnützen dürfen als dies eine gewöhnliche Bebauung tun würde. Dadurch ermöglichen sie einerseits mehr überbaute Fläche und andererseits einen kompakteren Aussenraum. Hochhäuser erhalten damit die Möglichkeit, ihr Quartier urbaner zu machen und die Stadt effizient nach Innen zu verdichten.

C.2

ENTWICKLUNGSBEZUG



HHRZ*2001: PASSIV



HHRZ*2021: AKTIV

Hochhäuser nutzen nicht nur ihr eigenes Grundstück mehr aus, sondern schaffen darüber hinaus auch das Potential einer höheren Ausnützung ihrer direkten Umgebung. Dadurch werden sie zu Initianten städtischer Dichte und zu Katalysatoren neuer Stadtentwicklungsprozesse. Ziel ist die Planung & Querfinanzierung der öffentlichen und gemeinschaftlichen Quartierinfrastruktur. Durch ein entsprechendes Bonus-Malus-System werden Ausnutzungsvorteile der Hochhaus-Bauträger an die Öffentlichkeit zurückgegeben.

C.3

PROGRAMM



HHRZ*2001: MONOFUNKTIONAL



HHRZ*2021: HYBRID

Hochhäuser bringen verschiedene Funktionen zusammen, d.h. sie sind nicht durch eine Hauptfunktion geprägt und lediglich mit einigen Nebenfunktionen angereichert, sondern sind von Grund auf durchmischt. Sie vereinen Infrastruktur, öffentliche Räume, kulturelle Institutionen, Unterhaltung, Retail, Büro und Wohnennutzungen gleichermaßen.

C.4

ZUGÄNGLICHKEIT



HHRZ*2001: EXKLUSIV

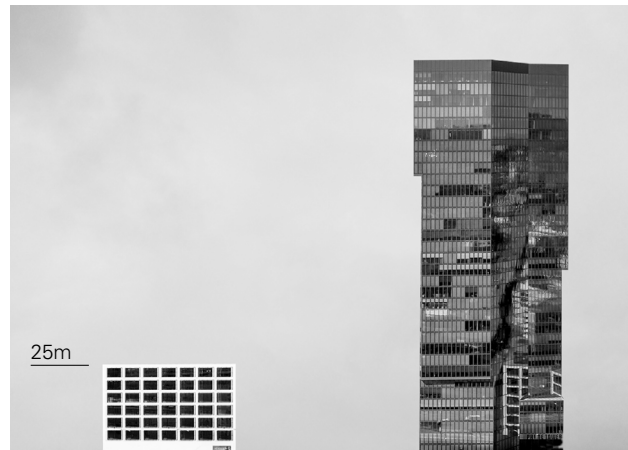


HHRZ*2021: ÖFFENTLICH

Hochhäuser sind als öffentlich zugängliche Gebäude zu denken. Öffentliche Bereiche beschränken sich künftig nicht nur auf das Erdgeschoss, sondern ermöglichen zusätzlich sowohl auf Zwischenebenen im Gebäude als auch auf dem Dach eine Zugänglichkeit für alle Stadtbewohner. Die Hochhäuser von morgen sind die gemeinsamen Träger von Urbanität.

D.1

HÖHE



HHRZ*2001: HÖHE > NUMMERISCHER WERT



HHRZ*2021: VERTIKALITÄT > MORPHOLOGISCHER WERT

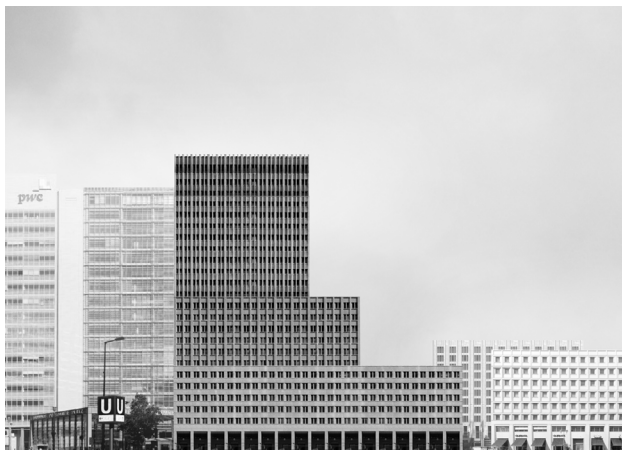
Anstatt die Gebäudehöhe über einen numerischen Wert zu definieren, sollte die Hochhausdefinition künftig situativ und kontextbezogen geschehen. Anstatt über "Höhe" zu sprechen, sollte über "Vertikalität" diskutiert werden. Im Zentrum einer solchen Definition steht die tatsächlich erlebte und physisch wahrgenommene Umgebung. Demzufolge ist eine "hohe" Bebauung zuallererst abhängig von Typologie, Morphologie und Dichte ihres Kontextes.

D.2

FORM



HHRZ*2001: EXTRUSION



HHRZ*2021: STAFFELUNG & GLIEDERUNG

Künftige Hochhäuser sind keine vertikalen Extrusionen sondern differenziert gestaffelte Baukörper. Diese figurliche Grunddisposition schafft die Ausgangslage für eine adäquate Gliederung und Bezugnahme zu Nachbargebäude sowie dem Stadtraum. Die Rücksprünge des Volumens bieten darüber hinaus das Potential für öffentliche Aussenbereiche auf Zwischenebenen.

D.3

MORPHOLOGIE & PROPORTION



HHRZ*2001: MIN. 1:4



HHRZ*2021: MAX. 1:4

Die schönsten Hochhäuser der Stadt sind nach wie vor die mittelalterlichen Kirchtürme. Diese weisen in der Regel Proportionen von 1:4 bis 1:12 (!) auf. Alle künftigen Hochhäuser sollten mindestens eine vergleichbare Eleganz aufweisen und dementsprechend eine Proportion von max. 1:4 haben.

D.4

TYPOLOGIE



HRZ*2001: EIN AUTONOMER PROTO-TYP



HRZ*2021: MEHRERE HETERONOME PROTO-TYPEN

Die Stadt besteht aus relationalen Typologien. D.h. innerhalb eines Hochhaus-Entwicklungsgebietes gibt es eine parzellen- und projektübergreifende Abhängigkeit der Gebäude-Typologie. Grundsätzlich werden drei Proto-Typen unterschieden: a) Einzelturm, b) Hochhausblockrand mit Turm, und c) abstufender Hochhaus-Blockrand.

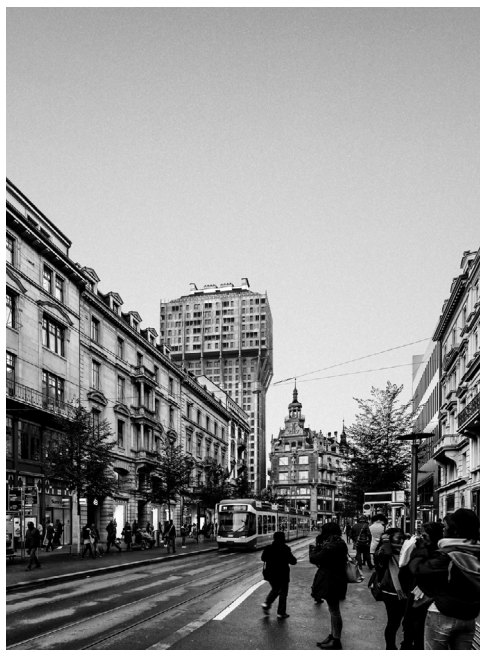
SITUATIONEN



LÖWENPLATZ & NEW COURT ROTHSCHILD BANK
 A.1 | B.1 | C.4



MAAG-AREAL, 5 BRYANT PARK & TOUR SANS FINS
 B.1 | B.2 | B.3 | C.1 | D.2 | D.4



BAHNHOFSTRASSE & TORRE VELASCA
 A.1 | A.3 | B.1 | C.1 | C.3



TONI-AREAL & FEDERAL CENTER
A2 | B.1 | B.2 | B.3 | D.2 | D.3 | D.4



LEIMBACH & EDIFICIO COPAN
A.1 | B.1 | B.3



Café Ober, PIRELLITOWER & SESC POMPEIA
A.1 | A.3 | A.4 | B.1 | B.2 | B.3 | C.3 | D.3 | D.4



ZÜRICH WEST & ROCKEFELLER CENTER
A1 | A2 | B.1 | C.3 | C.4 | D.3



HARDBRÜCKE & MINISTERIEN FÜR SICHERHEIT + JUSTIZ
A.1 | A.2 | B.1 | B.2 | B.3 | D.2 | D.4



HAUPTBAHNHOF & METLIFE BUILDING
A.1 | A.3 | B.1 | D.3



SCHWAMENDINGEN & KITAGATA APARTMENT BUILDING
A.1 | A.2 | A.3 | B.1



RENNWEG & PLACE DE L'HOTEL DE VILLE
A.1 | A.2 | A.3 | B.1 | B.3 | C.3 | C.4 | D.4



IRCHELPARK & THE BERESFORD
A.1 | A.2 | B.1 | C.1



LEUTSCHENBACH & STARRETT-LEHIGH BUILDING
 A.1 | B.1 | B.3 | C.3 | D.2



LEUENHOF & LOOK BUILDING
 A.1 | A.3 | B.1 | B.2 | B.3 | C.1 | D.2



PRIMETOWER & THE ECONOMIST BUILDING
 A.1 | A.4 | B.1 | B.3 | C.1 | C.2 | C.4



ZÜRICHBERG & PALAIS STOCLET
A.1 | B.1 | D.1 | D.2



SWISSMILL TOWER & KULTURFORUM
A.1 | B.1 | B.3 | D.2 | D.3



BELLEVUE & CORSO VITTORIO EMANUELE
A.1 | A.3 | A.4 | B.1 | B.3 | C.3



JOSEFWIESE & TUDOR CITY
 A.1 | A.2 | B.1 | B.3 | C.1



ZENTRALHOF & TOUR BEL-AIR
 A.1 | A.2 | A.3 | A.4 | B.1 | B.2 | C.4 | D.2 | D.3



BAHNHOFSTRASSE, PIRELLI TOWER & SESC POMPEIA
 A.1 | A.3 | B.1 | B.3 | C.3 | C.4 | D.1 | D.4

PROZESS

Proaktiver Prozess für qualitativ hochwertige Hochhaus-Gruppen

INTRO

Die gewünschte städtebauliche und architektonische Qualität von Hochhäusern kann am besten mit im Voraus geplanten Hochhaus-Gruppen unter Berücksichtigung des dafür geeigneten städtebaulichen Perimeters und des Quartiers, sowie den oben umschriebenen Qualitätskriterien [A] bis [D] erreicht werden kann.

7 FRAGEN zu den bestehenden prozessualen Instrumenten:

1 – Welche Organisationsformen verdichteter Hochhausgruppen gibt es?

Ernst Basler und Partner haben sich 2016 in einer Studie mit der Frage auseinander gesetzt, wie die Erneuerung und Verdichtung bestehender Quartiere und Areale organisiert werden kann. Darin führen sie fünf Organisationsmodelle aus:

- Organisierte Grundeigentümer
- Immobilienentwickler als Transformator
- Gemeinde im Lead
- Entwicklungsgemeinschaft mit Handlungsfreiheiten
- Entwicklungsgesellschaft / Kooperative Planung

2 – Was sind mögliche Aufgaben der Gemeinde in Lead?

Um proaktiv den Entwicklungsprozess anzuleiten, könnte die Stadt zuerst mögliche städtebauliche Perimeter sowie Grundeigentümer und geeignete Organisationsformen evaluieren. Weiter hätte sie dann entsprechende Planungsvorleistungen in Form von Machbarkeitsstudien, Testplanungen, Entwicklungsgrundsätzen und Leitbildern zu erbringen, welche sie mit Hilfe von öffentlichen städtebaulichen Wettbewerben umsetzen könnte. Und schliesslich müsste sie Versammlungen der beteiligten Grundeigentümer organisieren, koordinieren und moderieren.

3 – Welche Modelle & Instrumente liegen bisherigen Hochhausprojekten zugrunde?

- Escher Wyss Areal: MAN, Allreal, Entwicklungsstrategie, Rahmengestaltungsplan mit ergänzenden Gestaltungsplänen
- Maag-Areal Plus: Planungsgemeinschaft Maag / Coop / Welte-Furrer / Stadt Zürich, Studienauftrag, Sonderbauvorschriften, Bebauungs-, Freiraum-, Verkehrs- und Nutzungskonzept
- Sulzer Areal, Winterthur: Sulzer AG mit Gestaltungsplänen
- Europaallee/Zollstrasse: SBB mit städtebaulichen Studien, Testplanung, Gestaltungsplänen
- Dietikon Limmatfeld: Halter als Entwicklerin, Gestaltungsplan
- Zürich Nord, Neu Oerlikon: ABB, AXA, Kanton Zürich, Testplanung, Masterplan Neu-Oerlikon 2018, Sonderbauvorschriften;
- Manegg Areal/Greencity: Lead unter Entwicklerin GU Losinger Marazzi, städtebauliches Konzept, kooperatives Planungsverfahren, Gestaltungsplan, städtebauliches Leitbild, ergänzender Gestaltungsplan
- Campus Hönggerberg: ETH mit Masterplan Hönggerberg 2040, Sonderbauvorschriften, Revision Bau- und Zonenordnung
- Quartier Friesenberg: Familienheim-Genossenschaft (FGZ), Masterplan, Teilrevision Zonenplan, Ergänzungsplan Städtebau als öffentlicher Gestaltungsplan (mit Aussagen zu Bebauungsstruktur, baulicher Dichte, Strassenraumgestaltung, Erschliessung, Grünraumgestaltung und Baumschutz), städtebaulicher Vertrag;
- Leutschenbach: Stadt Zürich und weitere Eigentümer, kooperative Entwicklungsplanung, Entwicklungsgrundsätze, Testplanung, Leitbild

4 – Welche Erkenntnisse können aus den obigen Beispielen gewonnen werden?

Die oben genannten Gebietsentwicklungen wurden durch Initiative einzelner Grundeigentümerinnen (z.B. Sulzer AG, SBB, ETH) bzw. gemeinsam durch eine klein Zahl potenter Grundeigentümerinnen (Maag Areal, Neu-Oerlikon) oder durch einen professionellen Entwickler (z.B. Halter, Losinger Marazzi) angestossen. Die weitere Gebietsentwicklung wurde sodann zusammen mit der Stadt bzw. den Gemeinden vorangetrieben. Die Schaffung von verdichteten Hochhaus-Gruppen erfolgte in der Vergangenheit fast ausschliesslich mittels Sondernutzungsplänen (Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften), in Kombination mit weiteren, im Einzelfall geeigneten Planungsinstrumenten. Im Rahmen des Genehmigungsprozesses solcher Sondernutzungspläne können die architektonischen und städtebaulichen Qualitäten gut eingebracht und in den jeweiligen Bestimmungen und städtebaulichen Verträgen verbindlich festgehalten werden. Dies ist bei Hochhausprojekten, die nach der Regelbauweise realisiert werden, nicht möglich. Die genannten Entwicklungen wurden mehrheitlich durch die „Dynamik des Marktes“ lanciert. Dahingegen stellt die Gebietsentwicklung Leutschenbach ein potentes Beispiel für einen proaktiven Prozess dar, bei welchem die Gemeinde federführend ist.

5 – Welche Beweggründe sprechen für die Variante „Gemeinde im Lead“?

Im städtischen Raum sind die brachliegenden Flächen mit einfachen Grundeigentumsverhältnissen zunehmend entwickelt und die Dynamik des Marktes kommt ins Stocken oder ist bereits versiegt. Für künftige Entwicklungen rücken also hauptsächlich bereits überbaute Gebiete mit kleiner Parzellierung und komplexerer Grundeigentümerstruktur in den Fokus. Auch besteht aus städtebaulicher Sicht dringend Handlungs- bzw. Koordinationsbedarf:

- Zürich 2040
- Gebiet mit hohem Entwicklungspotential
- Gebiet mit hoher Dichte
- Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO hinaus
- Herausfordernde Eigentumsverhältnisse (viele, heterogene Eigentümer)

6 – Was kann man aus der Gebietsentwicklung Leutschenbach lernen?

Bei der Gebietsentwicklung Leutschenbach hat das AfS bereits einen proaktiven Planungsprozess angestossen, um dadurch städtebauliche Qualitäten besser einfordern zu können. Im Entwicklungskonzept Leutschenbach findet sich dieses neue Selbstbild einer proaktiv handelnden Stadt bereits formuliert: „Ziel und Aufgabe des Amts für Städtebau ist es, die hohe städtebauliche Qualität in Zürich zu sichern [...]. In kooperativen, vernetzten Prozessen erarbeiten wir [...] kreative und umsetzbare Lösungen nach der Arbeitsmaxime: „Vordenken, Umsetzen, Controlling“. Die Praxis der Planung im Rahmen der geltenden Gesetzgebungen erfordert eine Vielfalt von Instrumenten, Funktionen und Arbeitsweisen. Je nach Art des Projektes nehmen wir verschiedene Aufgaben wahr: planerisch-räumliches Vordenken, Gestaltung, Koordination, Moderation, Beratung, Begutachtung, Beurteilung und Begleitung bei der Umsetzung.“

7 – Wie kann man das Beispiel Leutschenbach für Hochhaus-Richtlinien mobilisieren?

Für eine proaktive Gestaltung von qualitativ hochwertigen Hochhaus-Gruppen steht bereits heute eine Vielzahl geeigneter Planungsinstrumente zur Verfügung. Diese sind:

- Anpassung Grundordnung
- Revision Zonenplan
- Privater und Öffentlicher Gestaltungsplan
- Sonderbauvorschriften
- Gestaltungsplan-Pflicht in Bauordnung
- Sonderbauvorschriften in Bauordnung mit Gestaltungsplan-Pflicht

- Quartierplan
- Gebietssanierung
- Gemeinschaftsanlagen
- Städtebaulicher Vertrag

Das Beispiel Leutschenbach zeigt, dass im Einzelfall die Kombination verschiedener zur Verfügung stehender Planungsinstrumenten zum besten Ergebnis führt, und vorgängig durch die Stadt definierte Qualitäten so besser eingefordert und umgesetzt werden können. Entsprechend wäre eine Adaption auf die Planung künftiger Hochhaus-Gruppen denkbar um dadurch mehr städtebauliche Qualität zu erzeugen.

FAZIT

Die Variante "Gemeinde im Lead" und damit das Selbstverständnis und die Bereitschaft der Stadt als proaktive Gestalterin da wo zur Schaffung hochwertiger Hochhaus-Gruppen weiterbringend aufzutreten, ist in der Hochhausrichtlinie selber in geeigneter Form aufzuzeigen. Es scheint nachhaltiger und wirkungsvoller vorab proaktiv den Prozess für die Entwicklung eines geeigneten Standortes für eine städtebaulich qualitativ hochwertige Hochhaus-Gruppe zu lancieren, koordinieren und mitzugestalten, als jeweils im Einzelfall passiv nach Kenntnisnahme eines konkreten Hochhausprojektes die bestmögliche Lösung im gebauten Umfeld zu suchen.

TEAM

Made in GmbH
Architekt (federführend)

Röschbachstrasse 22
CH—8037 Zürich
+41 43 960 39 11

Seit der Gründung 2003 widmet sich das Architekturbüro Made in mit Standorten in Zürich und Genf Bauaufgaben auf nationaler sowie internationaler Ebene. Besonders leidenschaftlich beschäftigt sich das Büro mit Städtebau, komplexen Infrastrukturen, anspruchsvollen Programmen und innovativen Typologien. Ganzheitliches Denken prägt die gestalterische Herangehensweise und führt zu Arbeiten, die übergeordnete Zusammenhänge berücksichtigen und urbane Potentiale wahrnehmen. Die Einbettung in einen grösseren Kontext und das Hinterfragen zeitgenössischer Bauaufgaben mit Blick auf die Zukunft sind dabei von zentraler Bedeutung. Die Untersuchung von Wechselwirkungen zwischen Ort und Stadt sowie die programmatische Öffnung etablierter Typologien stellt einen Schwerpunkt der Arbeit des Büros dar. François Charbonnet (*1972) und Patrick Heiz (*1973), die Gründer und Mitinhaber von Made in, haben sich neben ihrer Arbeit im Büro der intensiven Lehrtätigkeit verschrieben. Nach zahlreichen Gastprofessuren im In- und Ausland sind sie seit 2018 ordentliche Professoren an der ETH Zürich.

Atelier Girot
Landschaftsarchitekt

Postfach 155
CH—8053 Zürich
+41 43 288 50 59

Christophe Girot ist seit 1986 international tätig, seit 2001 mit Sitz in Zürich. Dank der Vereinigung umfassender Kompetenzen in den Bereichen Landschaftsarchitektur, Stadtgestaltung und Landschaftsinfrastruktur ist das Atelier Girot zu einem international gefragten Ansprechpartner geworden. Das Büro arbeitet in unterschiedlichsten Grössenordnungen, von der kleinräumigen Gartengestaltung bis zu umfassenden städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Projekten. Diese enorme Bandbreite verlangt den Einsatz fortschrittlichster georeferenzierter Design- und Visualisierungstechnologien zur Entwicklung innovativer Lösungen. Es verfügt über 25 Jahre Erfahrung in der Planung und Realisierung neuer Formen der Naturgestaltung, die mit unserer Zeit und ihren Bedürfnissen und Anforderungen im Einklang stehen. Bei der Erarbeitung fortschrittlicher Projekte setzt das Atelier Girot sowohl auf herkömmliche Planungswerkzeuge als auch auf neue Medien, wie Video und 3D-Modellierungstechnik.

Gartenmann Engineering AG
Bauphysiker

Badenerstrasse 415
CH—8003 Zürich
+41 44 545 15 19

Die Gartenmann Engineering AG ist seit 1971 in den Bereichen Akustik, Bauphysik, Energie, Nachhaltigkeit und Brandschutz aktiv. Zielsetzung ist das Vereinen sozialer, wirtschaftlicher und umweltgerechter Konzepte. Ein Team von 72 Ingenieuren, Architekten, Physikern und Technikern arbeitet an sechs Standorten an 1600 laufenden Aufträgen. Das Unternehmen verfügt über grosse Erfahrung im Hochhausbau durch die Beteiligung an diversen Sanierungs-, Erweiterungs- und Neubauprojekten.

Matthias Künzler
Rechtsanwalt, MAS Real Estate UZH

Frick Nafz Bieri Rechtsanwälte
Seestrasse 17
CH—8002 Zürich
+41 43 344 36 00

Matthias Künzler ist seit 2001 in Zürich als Jurist im Immobilienbereich tätig. Als Senior Legal Counsel bei SBB Immobilien war er für die ganzheitliche rechtliche Begleitung mehrerer Entwicklungsareale (Europaallee, Zollstrasse, Andearturm) zuständig. Durch das Verfassen der Masterarbeit "Hochhäuser in Zürich und der Schattenwurf - eine rechtliche Würdigung" verfügt er über grosse Kompetenz auf diesem Gebiet. Zurzeit begleitet er verschiedene Zürcher Hochhausprojekte und doziert an der Universität Zürich im MAS Real Estate Programm.

Prof. Laurent Stalder
Architekturhistoriker

ETH Zürich, Institute gta
Stefano-Franscini-Platz 5
CH—8093 Zürich
+41 44 633 76 14

Laurent Stalder (*1970) ist Professor für Architekturtheorie an der ETH Zürich und leitet das dortige Institut für Geschichte und Theorie der Architektur. Er hat 1996 an der ETH Zürich in Architektur diplomiert und dort 2002 promoviert. Danach lehrte er während vier Jahren an der Université Laval in Québec, bevor er 2006 an die ETH berufen wurde. Der Forschungs- und Publikationsschwerpunkt von Laurent Stalder ist die Architekturgeschichte und -theorie vom 19. bis 21. Jahrhundert an der Schnittstelle zur Technikgeschichte. Er ist Herausgeber zahlreicher Monographien und veröffentlicht Essays zu historischer und zeitgenössischer Architektur. Als Kritiker und Historiker kommentiert er die Schweizer Architektur regelmässig in renommierten Tageszeitungen und Magazinen. In jüngerer Zeit hat er sich mit der zunehmenden technischen Ausrüstung der Schweiz - als technologische Pastorale - auseinandergesetzt.

© **Made in** GmbH, Zürich, Schweiz



Fazit und Empfehlungen des Begleitgremiums

Generelles Fazit und Empfehlungen

Erkenntnisse aus der Testplanung

Hochhäuser gehören zu Zürich. Sie sind Teil der Zürcher Baukultur und sollen auch zukünftig als ein möglicher Bautyp zu einer qualitätsvollen Innenentwicklung beitragen. Die positive Grundhaltung, Hochhäuser je nach Lage in der Zürcher Stadtlandschaft als Potenzial und Chance zu begreifen, manifestiert sich in allen eingereichten Beiträgen und wird vom Begleitgremium geteilt. Präzise verortet und eingewoben in einen Quartierkontext, leisten sie einen Beitrag zur stadträumlichen Akzentuierung, Orientierung und Silhouettenschärfung. Ebenso lässt die Hochhaus-typologie durch Reduktion des Fussabdruckes Raum, um neue Freiräume zu schaffen. Mit hohen Häusern können besondere Orte aber auch programmatisch aufgeladen werden und so einen lokalen Mehrwert generieren – beispielsweise durch das Einfordern einer aktiven, öffentlichen Erdgeschossesebene oder einer hohen Nutzungsdurchmischung im Gebäude als Beitrag zu seinem Umfeld. Und nicht zuletzt zeigt die Testplanung auch das Potenzial von Hochhäusern im Zusammenhang mit energetischen, stadtklimatischen und ökologischen Themen auf. Vorgegeben durch das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und aufgrund ihrer Präsenz im Stadtkörper ist es zwingend, dass an Hochhäuser hohe Anforderungen gestellt werden. Stadträumlich, architektonisch und programmatisch müssen sie mehr leisten als ein «normaler» Bautyp. Insbesondere die Arbeit des Teams um E2A/KCAP zeigt plausibel die Zusammenhänge auf zwischen den Lesarten der Stadt/des kommunalen Richtplans, Hochhaustyp und Höhe, der Verortung im Stadtkörper und den spezifischen Leistungsanforderungen. Der progressive Grundsatz «je höher das Gebäude, desto mehr muss es leisten» überzeugt und sollte weiterverfolgt werden. Eine Differenzierung in hohe Häuser, also kleinere bis mittlere Hochhäuser bis ca. 40 Meter Höhe und hohe bis sehr hohe Bauten ab ca. 80 Metern, erscheint in diesem Zusammenhang als angemessene Ausgangsposition für eine differenzierte Gestaltung des Leistungskatalogs und der Prozesse. Darüber hinaus haben die Beiträge und die Diskussionen des Gremiums die bisherige Haltung weitgehend bestätigt, dass besonders sensible Stadtlagen im Grundsatz auch zukünftig als Hochhausstandorte ausgeschlossen werden sollten, situativ jedoch auch Chancen für eine gute Verzahnung von Siedlung und Natur an den Siedlungsgrenzen entstehen können. Demgegenüber sollen aber Cluster-

bildungen von Hochhäusern an besonders zentralen und hoch erschlossenen Lagen gefördert werden – auch dies eine wiederkehrende und vom Begleitgremium geteilte Position der Teambeiträge.

Im Hinblick auf den im PBG geforderten «ortsbaulichen Gewinn» zeichnet sich nach Abschluss der Testplanung ab, dass dieser einerseits präziser definiert und andererseits auf der Prozess- und Bewilligungsstufe schärfer und verbindlicher eingefordert werden muss.

Die im Programm zur Testplanung geforderte Auseinandersetzung mit Themen der Ökologie und Ökonomie, mit stadtklimatischen und sozialräumlichen Herausforderungen sowie dem Bezug des Hochhaustyps zum öffentlichen Raum wurden von den Teams in unterschiedlicher Tiefe angegangen. Die gelieferten Antworten waren dabei für das Gremium noch nicht restlos zufriedenstellend. Positiv hervorzuheben ist die Auseinandersetzung des Teams um E2A/KCAP mit sozialräumlichen und prozessualen Fragestellung wie beispielsweise dem Vorschlag von differenzierten Mitwirkungsprozessen. Insbesondere quantitative und technische Aspekte – beispielsweise die Thermik und der Windkomfort, das Potenzial in Bezug zum Stadtklima und der Hitzeminderung, aber auch die ökonomischen Fragen zur Kostenreduktion oder der Nutzungsmischung – müssen im weiteren Prozess vertieft werden.

Empfehlungen

Aus den Diskussionen im Begleitgremium sowie dem Vergleich, der Überprüfung und Bewertung der drei Teambeiträge in Hinblick auf ihre Vollständigkeit und ihre Anwendbarkeit für die Entwicklung der neuen Richtlinien resultiert die Empfehlung, die neuen Hochhausrichtlinien auf Basis der Arbeit des Teams um E2A/KCAP zu entwickeln. Der Beitrag überzeugt mit seiner klaren Systematik und liefert im Hinblick auf die Aktualisierung der Richtlinien insgesamt den umfassendsten Ansatz. Das Begleitgremium empfiehlt den Einbezug dieses Teams in den weiteren Prozess. Darüber hinaus soll aber auch geprüft werden, ob und falls ja, welche Einzelaspekte der anderen Teambeiträge ebenfalls in die Entwicklung der neuen Richtlinien aufgenommen werden.

Ein bewährter Prozess

Ziel einer Testplanung ist es, als Grundlage für nachfolgende Planungsschritte eine möglichst grosse Bandbreite

von Lösungsvarianten und Strategieansätzen zu entwickeln. Der Dialog mit und innerhalb des Begleitgremiums soll in einem Lernprozess zu einem Erkenntnisgewinn führen. Mit der Zweistufigkeit der Testplanung und insbesondere auch durch die erste Ideenphase konnte die gewünschte Varianz unterschiedlicher Ideen, Zugänge und Schwerpunkte generiert werden. Das Begleitgremium hat sich explizit für die Weiterführung dieser Vielfalt ausgesprochen und dieses Kriterium bei der Selektion für die Vertiefungsstufe berücksichtigt. Alle drei für die zweite Stufe ausgewählten Arbeiten leisten mit ihren ganz unterschiedlichen Zugängen und Ideen wertvolle Beiträge zur gestellten Aufgabe. Es wurden Strategien aufgezeigt und Varianten getestet sowie spezifische Einzelaspekte beleuchtet, so dass nun eine grosse Bandbreite an Lösungsansätzen – auch solche, die nicht zu überzeugen vermochten – vorliegt. Die gewonnenen Erkenntnisse sollen in den nun folgenden Proze einfließen und in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Parallel zur Testplanung wurde ein Dialogprozess angestoßen mit dem Ziel, die Debatte zu erweitern und weitere Stakeholder in den Prozess miteinzubeziehen. Im November 2019 hat – nach Abschluss der Ideenstufe – eine erste Dialogveranstaltung mit Vertretern aus der Fachwelt (Fachverbände) sowie der Politik (VertreterInnen Gemeinderatsfraktionen) stattgefunden. Einerseits wurde über die ersten Ideen aus der Testplanung informiert, andererseits konnten Hinweise für die zweite Stufe aufgenommen werden. Ebenfalls angehört wurde das Baukollegium.

Wie weiter

Mit dem vorliegenden Schlussbericht ist die zweistufige Testplanung abgeschlossen. Das Amt für Städtebau wird nun in enger Abstimmung mit den weiteren involvierten und betroffenen städtischen Dienstabteilungen die neuen Richtlinien erarbeiten. Das Team um E2A/KCAP wird in diesen Entwicklungsprozess miteinbezogen. Das Begleitgremium der Testplanung soll im weiteren Prozess als Echoraum hinzugezogen werden. Ebenfalls weiterhin konsultiert werden soll das Baukollegium, welchem auch zukünftig eine entscheidende Rolle bei der Bewilligung von Hochhäusern zukommen wird.

Der begleitende Dialogprozess wird weitergeführt. Voraussichtlich im ersten Quartal 2021 wird eine nächste Dialogveranstaltung stattfinden, an der die Stossrichtung

der neuen Hochhausrichtlinien breiter diskutiert werden soll.

Die neuen Richtlinien werden schliesslich von der Bau-sektion verabschiedet. Die möglichen Anpassungen der Bauordnung und des Zonenplans beschliesst zunächst der Gesamtstadtrat, bevor sie anschliessend durch den Gemeinderat verabschiedet werden.

Stadt Zürich
Amt für Städtebau (AfS)
Lindenhofstrasse 19
Postfach, 8021 Zürich
T + 41 44 412 11 11
stadt-zuerich.ch/hochbau

Hochbaudepartement