

## Hochhausrichtlinien Stadt Zürich

# Stellungnahme zur öffentlichen Auflage Kerngruppe Zürich Affoltern

## 1 Grundsätzliches

Die Kerngruppe begrüsst, dass in der Stadt Zürich Hochhausrichtlinien gelten. Die aktuell gültigen Hochhausrichtlinien von 2001 werden als sinnvoll erachtet und die darin festgehaltenen Grundsätze als Handlungsanleitungen für die Errichtung von Hochhäusern geschätzt. Eine Überarbeitung erscheint aufgrund der sich verändernden Rahmenbedingungen als angebracht und wird von der Kerngruppe Zürich Affoltern befürwortet.

Die Kerngruppe geht einig mit der Aussage in der Präambel, dass Hochhäuser eine Chance und Option darstellen und zum Repertoire der Stadtentwicklung in Zürich gehören sollen. Der vorliegende Entwurf der Hochhausrichtlinien setzt im Grundsatz die richtigen Leitplanken, um die Chancen von Hochhäusern in einem positiven Sinn für die Stadtentwicklung von Zürich zu nutzen.

Eine frühzeitige Information und Beteiligung der Quartierbevölkerung wird befürwortet. Bei Hochhausprojekten in Zürich Affoltern soll deshalb die Kerngruppe im Planungsprozess frühzeitig angehört und eingebunden zu werden.

Wichtig erscheint der Kerngruppe, dass verabschiedeten Richtlinien auch angewendet werden. In der Vergangenheit sind mit dem Swissmill Silo und den Sonderbauvorschriften ETH Campus Hönggerberg Hochhäuser realisiert bzw. ermöglicht worden, die in klarem Widerspruch zu den geltenden Hochhausrichtlinien stehen.

## 2 Hochhausgebiete und Höhen Zürich Affoltern

Als lokaler Verein, der sich für die Quartierentwicklung in Zürich Affoltern engagiert, beschränken wir unsere Rückmeldungen zu den Hochhausgebieten auf das Quartier Zürich Affoltern.

### 2.1 Hochhäuser entlang Wehntalerstrasse

Hochhauszone I mit Höhen von bis zu 40 m für eine bis zwei Bautiefen entlang der Wehntalerstrasse in Zürich Affoltern wird befürwortet.

#### **Begründung**

Ein bis zwei Bautiefen entlang der Wehntalerstrasse eignen sich besonders für Nutzungen wie Büros, Gewerbe und spezielle Wohnformen wie studentisches Wohnen, Kleinwohnungen, Alterswohnungen etc. die sich für Hochhäuser besonders bewähren.

Auch städtebaulich erscheint die Wehntalerstrasse als urbane Achse für Hochhäuser geeignet. Eine Verdichtung entlang der Wehntalerstrasse führt zudem zu einer gesteigerten Nachfrage für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und somit zu einer Belebung und besseren Versorgung des Quartiers.

### 2.2 Keine Hochhäuser in Familienwohngebieten

Die Hochhauszone I die über eine bis zwei Bautiefen entlang der Wehntalerstrasse hinausgehen und ausserhalb der beiden Zentren in Zürich Affoltern liegen, wird abgelehnt.

## **Begründung**

Die Gebiete in Zürich Affoltern nicht entlang der Wehntalerstrasses sind heute typische Familienwohngebiete und sollen auch in Zukunft primär als solche weiterentwickelt werden. Häuser über 30 m sind schlecht geeignet als Wohnhochhäuser für Familien: der Bodenbezug der Wohnung fehlt, Hochhäuser sind – ohne aufwändige Massnahmen – anonym und leiden oft unter sozialen Herausforderungen. Entsprechende Beispiele sind in Zürich Affoltern bereits vorhanden.

## **2.3 Keine Hochhäuser an Hanglagen**

Die Hochhauszone I im Gebiet Lerchenberg wird abgelehnt. Das Gebiet soll aus der Hochhauszone ausgeschlossen werden.

### **Begründung**

Wie bereits in den Hochhausrichtlinien 2001 korrekterweise festgestellt, sind topographisch empfindliche und bevorzugte Wohngebiete von Hochhauszonen auszuschliessen. Das Gebiet Lerchenberg ist als solches Gebiet einzustufen. Zudem ist es ein bevorzugtes Familienwohngebiet, in dem Hochhäuser generell als ungeeignet eingeschätzt werden (siehe Abschnitt 2.2).

## **2.4 Keine Hochhäuser auf dem Höggerberg**

Die Hochhauszone I beim ETH Campus Höggerberg wird abgelehnt. Das Gebiet soll aus der Hochhauszone ausgeschlossen werden.

### **Begründung**

Der ETH Campus ist ein Siedlungsgebiet umgeben von Grünräum an einer topographisch empfindlichen Lage im Sattel zwischen Käferberg und Höggerberg. An solchen Orten stellen Hochhäuser einen überproportional grossen Eingriff in die Landschaft dar.

Der bewilligte Sondernutzungsplan ETH Campus Höggerberg widerspricht mit den vorgesehenen Hochpunkten klar den bestehenden Hochhausrichtlinien – vergangene Fehler sollen mit den neuen Hochhausrichtlinien nicht gutgeheissen werden. Die ETH hat durch den Bau von Wohnhäusern selbstverschuldet den wertvollen Raum für Forschung und Lehre am Campus Höggerberg beschränkt. Eine Verdichtung am Campus Höggerberg kann auch ohne Hochpunkte erfolgen.

## **2.5 Hochhausgebiete II in den Zentren von Zürich Affoltern**

Die beiden Zentren in Zürich Affoltern (zwischen Zehntenhausplatz und Bahnhof Affoltern sowie Neuaffoltern) sollen dem Hochhausgebiet II zugeordnet werden.

### **Begründung**

Mit der neuen Tramlinie wird Zürich Affoltern eine Urbanisierung erfahren. Dieser Entwicklung wird korrekterweise mit der Hochhauszone I entlang der Wehntalerstrasse Rechnung getragen. Bei den beiden Zentren ist eine städtebauliche Akzentuierung angebracht. Die Verdichtung in den Zentren erhöht zudem das Nachfragepotenzial für Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und trägt somit zu einer besseren Quartiersversorgung bei.

## **3 Städtebauliche Prinzipien**

Die vier Prinzipien für die Platzierung von Hochhäusern im Stadtkörper „Landmarks im Talboden“, „Cluster & Gruppen“, „Aussicht & Blickbeziehungen“ sowie „Akzente“ werden befürwortet.

Das Prinzip „Freiraum in der Grünen Wohnstadt“ wird abgelehnt und soll ersatzlos gestrichen werden.

### **Begründung**

Die Ausführungen zum Prinzip „Freiraum in der Grünen Wohnstadt“ sind keine städtebaulichen Richtlinien, an denen sich die Platzierung oder Gestaltung von Hochhäusern orientieren soll – wie

dies die anderen vier Prinzipien sind – sondern ein Versuch für die Rechtfertigung von Hochhäusern in Wohnquartieren. Die Nachteile von Wohnhochhäusern in der für Familien besonders geeigneten „grünen Wohnstadt“ überwiegen deren Vorteile bei weiten (siehe Absatz 2.2).

## 4 Qualitätsanforderungen an Hochhäuser

Die Qualitätsanforderungen an Hochhäuser werden befürwortet.

In die Qualitätsanforderungen sind Massnahmen für den präventiven Vogelschutz aufzunehmen (z.B. gemäss Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, vogelwarte.ch)

### Begründung

Hochhäuser können für Zugvögel ein besonderes Risiko darstellen. Gemäss wissenschaftlichen Studien in den USA ist dort der Vogelverlust durch Kollisionen mit Glasfassaden die nach Verlusten durch Hauskatzen zweithäufigste, anthropogene Todesursache.

## 5 Planungs- und Bewilligungsprozess

Ein differenzierter Planungsprozess nach Höhe wird abgelehnt. Auch bei Hochhäusern unter 60m ist das Quartier in der Phase „Vorstudie / Machbarkeit“ einzubeziehen.

### Begründung

Nicht die absolute Höhe eines Hauses ist massgebend für den Effekt auf die Umgebung, sondern die relative Höhe im Verhältnis zur städtebaulichen Struktur und Identität der Umgebung. So stellen z.B. Hochhäuser bis 40 m in der „grünen Wohnstadt“ einen mindestens ebenso grossen Eingriff in die Struktur und Identität der Umgebung dar, wie z.B. ein 60 m Hochhaus im Talboden des Limmattals.

Eine Information der Nachbarschaft zum Zeitpunkt des Vorprojektes ist eine Alibiübung – auf das Projekt kann zu diesem Zeitpunkt keinen Einfluss mehr genommen werden.



Sabine Birchler, Co-Präsidentin Kerngruppe



Robert Salkeld, Co-Präsident Kerngruppe

---

### Kerngruppe Zürich Affoltern (Verein)

Den Wettbewerb „Attraktive Zentren“ der Regionalplanung Zürich und Umgebung RZU hat 2004 eine Gruppe aus Zürich Affoltern mit dem Projekt „Tetris“ 2004 gewonnen. Aus dieser Gruppierung bildet sich in der Folge die Kerngruppe Zürich Affoltern. Diese setzt sich seither eine Quartierentwicklung in Zürich Affoltern, welche die Anliegen der Bevölkerung berücksichtigt und im Einklang mit einer ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltigen Entwicklung steht. Dazu ist sie Anlaufstelle für die Bewohnerschaft und Bindeglied zur Stadtverwaltung, mit der sie im ständigen Kontakt ist.

### Kontakt:

Robert Salkeld, Co-Präsident  
robert.salkeld@gmail.com  
+41 79 280 39 93

Sabine Birchler, Co-Präsidentin  
regli\_birchler@bluewin.ch  
+41 77 412 88 20