Hochhäuser als qualitätvolle Elemente des Städtebaus in Zürich

Autor(en): **Gabi, Simone / Lüscher Gmür, Regula**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale**

Band (Jahr): **- (2006)**

Heft 6

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-956898

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Hochhäuser als qualitätvolle Elemente des Städtebaus in Zürich

Mit dem Strukturwandel der Wirtschaft entfaltete sich in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts auch in der Stadt Zürich eine intensive Debatte um die Entwicklung ehemaliger Industrieareale. Die grossen Umnutzungsgebiete sind, neben Zürich West, das heutige Neu-Oerlikon sowie das Quartier Leutschenbach im Norden Zürichs. In Leutschenbach entstanden mit den Sunrise Towers die ersten Hochhäuser einer neuen Generation. Politik, Verwaltung, WirtschaftsvertreterInnen und Bevölkerung spürten, dass ein Sprung in der städtebaulichen Entwicklung anstand. Die Auseinandersetzung mit den dynamischen Entwicklungsgebieten zeigte bald, dass die Verantwortlichen in der Stadt Zürich ihrem Handeln eine Haltung zum städtebaulichen Umgang mit Hochhäusern zugrunde legen mussten.

Nicht an jedem Ort sind Hochhäuser am rechten Platz

Grundsätzliches Ziel der Hochhaus Richtlinien (2001) ist es, mit dem Bau von Hochhäusern eine städtebauliche Qualitätssteigerung zu erreichen. Die «historische» punktuelle Entwicklung von Einzelhochhäusern, wie sie in Zürich in den 60er und 70er Jahre üblich war, sollte nicht fortgesetzt werden. Hochhäuser sollen stattdessen durch ihre Konzentration an geeigneten Standorten tendenziell zur Silhouettenbildung beitragen.
Formal präzisieren die Hochhaus Richtlinien der Stadt Zürich die Vorgaben des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG § 284). Dabei ruft die Definition des Begriffs Hochhäuser beim Laien häufig Erstaunen hervor: Er umfasst keineswegs nur spektakuläre Bauten wie die Stadtbild prägenden Wohnhochhäuser der Hardau im Letzigebiet, die oben erwähnten Sunrise Towers, den Bluewin Tower oder den geplanten Prime Tower auf dem Maag Areal in Zürich West. Hochhäuser sind Gebäude mit einer Höhe ab 25 Metern, auch wenn «hohe Häuser» in der Öffentlichkeit häufig gar nicht als Hochhäuser wahrgenommen werden.
Der Hochhausgebietsplan ist rechtsverbindlicher Teil der BZO, die Hochhausgebiete mit drei Eignungsstufen sind parzellenscharf eingetragen. Zentral ist, dass die bestehenden Regelungen der BZO zur Ausnutzung durch die Hochhaus Richtlinien nicht verändert werden. Dies ist auch als eine wichtige Regelung im PBG des Kantons Zürich festgehalten: «Die Ausnützung beim Bau von Hochhäusern darf nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Bebauung sein. (...)» (PBG § 284, Abs. 3).

Hochhäuser und das Prinzip der Innenentwicklung

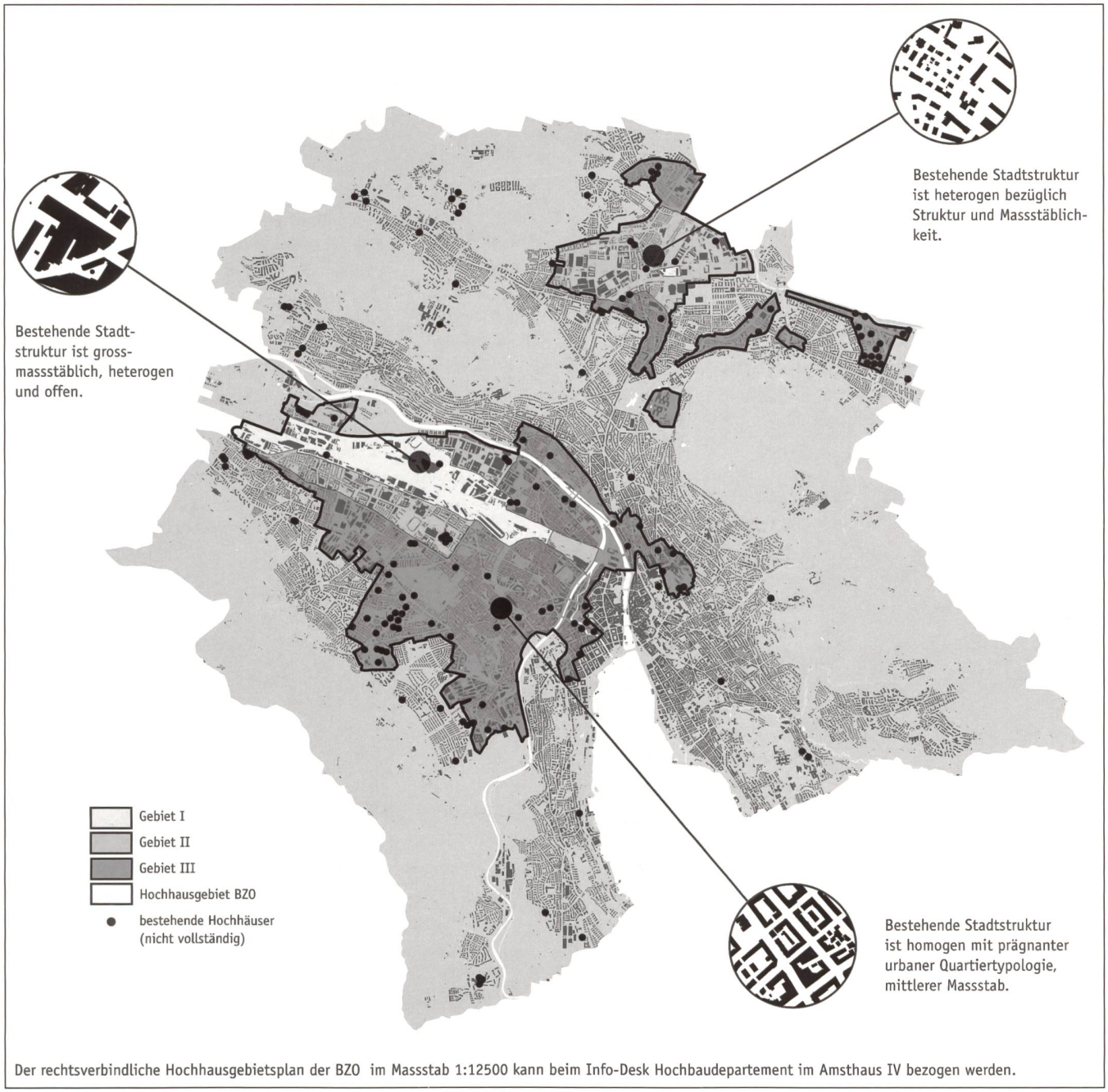
Der Bau von Hochhäusern wird also die Flächeninanspruchnahme auf der «grünen Wiese» nicht verhindern, zumal es keine regionale Planungsinstanz gibt, die einen Flächenabtausch koordiniert. Der Anreiz, ein Hochhaus zu bauen liegt denn auch bei der Zeichensetzung, der Möglichkeit, attraktive Wohnadressen und Arbeitsplatzadressen zu bilden. Dennoch bieten die Hochhaus Richtlinien durch zwei Ansätze einen Beitrag zur *Qualität* der Innenentwicklung:
Erstens findet der Bau von Hochhäusern dort statt, wo er aufgrund der Stadtstruktur und Verkehrserschliessung sinnvoll ist, nämlich in verdichteten, zentralen Lagen. Er ist eine Chance, trotz der hohen Dichte in der Grundordnung öffentlichen Raum zu schaffen. Ausgenommen vom Hochhausbau sind hingegen topografisch empfindliche und bevorzugte Wohngebiete wie Hang- und Aussichtslagen, das Seeufer und die Altstadt.

Foto: Juliet Haller, Amt für Städtebau

Die 2005 fertig gestellten Sunrise Towers im Entwicklungsgebiet Leutschenbach haben eine Höhe von 88 und 73 m.

▶ **Simone Gabi, Geografin und Raumplanerin NDS ETH**

Gespräch mit Regula Lüscher Gmür, Stellvertretende Direktorin des Amtes für Städtebau der Stadt Zürich.



Der rechtsverbindliche Hochhausgebietsplan der BZO im Massstab 1:12500 kann beim Info-Desk Hochbaudepartement im Amsthaus IV bezogen werden.

Foto: DesAir/ BAZ

Der Hochhausgebietsplan der Bau- und Zonenordnung ist Teil der Hochhaus Richtlinien.

Die 1976 und 1978 realisierten Wohnhochhäuser der Hardau im Zürcher Letzi Gebiet.

Résumé

Les bâtiments élevés: des éléments de qualité de l'urbanisme de la ville de Zurich

A la fin des années 90, la ville de Zurich répond au débat sur la planification et la construction de nouvelles tours en élaborant des directives sur les bâtiments élevés (2001), dont l'objectif fondamental est d'atteindre une amélioration de la qualité urbaine grâce à la construction de tels bâtiments.

Ces directives règlementent d'une part la distinction de trois zones de bâtiments élevés, aux degrés de sensibilité différents et définies de manière contraignante dans le règlement de construction et de zones. Elles posent d'autre part des exigences de qualité aux projets concrets. Les directives contribuent ainsi à améliorer la qualité du renouvellement urbain.

Zweitens halten die Richtlinien die Anforderungen an die architektonische Gestaltung und Ökologie des Gebäudes, den Bezug zum öffentlichen Raum, das Nutzungskonzept – insbesondere für die Nutzung der Erdgeschosse und Obergeschosse – fest.

Die Wirkung der Hochhaus Richtlinien

Sofern die Standortentscheidung eines Investors auf die Stadt Zürich fällt, kann diese Dynamik mit Hilfe der Hochhaus Richtlinien für die städtebauliche Entwicklung genutzt werden. Die Richtlinien haben in Investorenkreisen einen gewissen «Bekanntheitsgrad» erreicht und klären frühzeitig die Qualitätsanforderungen der Stadt. Die Erfüllung der Anforderungen wird durch einen koordinierten Prozess gewährleistet, in welchen das Baukollegium für Architekturfragen, ein externes Beratungsgremium der Stadt Zürich, eingebunden ist.

Die Botschaft der Stadt Zürich lautet: Hochhäuser am rechten Platz sind willkommen, Qualität ist dabei ein Muss, sowohl in Bezug auf die städtebauliche Einordnung als auch die Architektur. Damit nimmt die Stadt Zürich explizit ihre Rolle als grösste Metropolregion und Wirtschaftsstandort in der Schweiz wahr. ■

Grundlagen

Amt für Städtebau (2001): Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten.

Amt für Städtebau (2001): Herleitung der Hochhausgebiete in Zürich. Arbeitsbericht.

A propos

Raum- und andere Relevanzen

Aus 27 mach 3!

Erstaunliches passierte am 7. Mai 2006: die Glarner Landsgemeinde beschloss statt neu 10 nur noch 3 Gemeinden im Kanton! Was für eine Gebietsreform im Kanton, von 27 auf 3! Gut, mit 40000 Einwohnern von einem «Kanton» zu reden, ist schon etwas verwegen und plausibel nur mit der glorreichen Glarner Geschichte zu rechtfertigen. Immerhin firmiert das Glarnerland als fortschrittlicher Industriekanton der ersten Stunde in den Schweizer Annalen.

Ähnlich beispielhaft marschieren nun die Jünger des Heiligen Fridolin mit ihrer Gemeindezusammenlegung voran. Respekt! Anderswo mühen sich Politiker aller Couleur seit Jahren am gleichen Thema ab – und scheitern meist schon bei der Feuerwehr oder der blaugelben Trachtengruppe, dem Zivilschutz.

Dabei wäre so viel zu gewinnen: Grössere Verwaltungen mit geschultem Personal, interessantere Ämter für Gemeinderäte, nun im besoldeten Teil- oder Vollamt, vernünftigere räumliche Gebietseinheiten, die in ihrer Struktur effizienter entwickelt und finanziert werden könnten.

Kaum formuliert, ernten solche Thesen heftigsten Widerspruch, wenn es konkret zur Sache geht – von Foederalisten, Traditionalisten und Heimatverliebten. Sie alle jammern vom Verlust der Identität, trauern über den Untergang der Heimat und verteufeln die Reformer als Totengräber des Schweizer Volkstums.

So ein Blödsinn! Es herrscht nämlich landauf, landab in unserer kleinteiligen Schweiz, akuter Mangel an qualifiziertem Personal, für kommunale Kommissionen und Arbeitsgruppen, für politische Ämter in Gemeinden und anderen Institutionen, von Kirchgemeinden und Vereinen ganz zu schweigen. Nachwuchs fehlt an allen Ecken und Enden, aber die aktuellen Amtsinhaber verteidigen ihre Chargen mit Klauen und Zähnen: Mit den Nachbarn zusammenspannen – nie im Leben! Wo kämen wir auch hin, wenn plötzlich ein Auswärtiger über unsere Finanzen herrscht! Kommt nicht in Frage! Nicht mit uns!

Unser Metier hätte in solch verfahrenen Situationen eigentlich Einiges an guten Beispielen zu bieten: Tarifverbund im öffentlichen Verkehr, regionale Oberstufen-Schulen, Zweckverbände in Wasser- und Waldwirtschaft usw. Und für entsprechend ausgestattete Posten gibt es auch genug gute Leute.

So dürfte es selbst verstocktesten Sesselklebern klar zu machen sein, dass Probleme sich nicht an Gemeindegrenzen halten, niemand das Rad kommunal neu erfinden muss und dass es gemeinsam und regional wahrscheinlich besser ginge – wenn, ja wenn sie nur endlich ihren Platz räumen würden. Aber wir müssen doch weiter machen, wir finden ja sowieso keine Nachfolger…

Xaver Zeugenberg ■