

# Aktualisierung der Hochhausrichtlinien

Zweistufige Testplanung im selektiven Verfahren



Zürich, 10.05.2019

## Impressum

### **Veranstalterin**

Stadt Zürich  
Hochbaudepartement  
Amt für Städtebau  
Postfach, 8021 Zürich

Tel. 044 123 45 67  
Fax 044 123 45 68  
[www.stadt-zuerich.ch/hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau)

### **Kontakt**

Christoph Durban, Amt für Städtebau Zürich  
[christoph.durban@zuerich.ch](mailto:christoph.durban@zuerich.ch)

### **Redaktion**

Amt für Städtebau Zürich

### **Titelbild**

Juliet Haller, Amt für Städtebau

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1	Ziel und Anlass	4
1.2	Gesamtprozess	5
<b>2</b>	<b>Aufgabe</b>	<b>7</b>
2.1	Erläuterungen zu den Hauptfragen und Kernthemen	7
2.2	Leistungen Stufe 1	10
2.3	Leistungen Stufe 2	11
<b>3</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>12</b>
4.1	Veranstalterin/Auftraggeberin	12
4.2	Art des Verfahrens	12
4.3	Begleitgremium	13
4.4	Ablauf und Termine Stufe 1	13
4.5	Unterlagen	14
4.6	Abgabeform	14
4.7	Entschädigung	14
4.8	Eigentum und Urheberrecht	14
4.9	Bekanntmachung	15
4.10	Weiterbearbeitung und Folgeauftrag	15
4.11	Konformitätsbestätigung SIA	15
4.12	Programmgenehmigung	16

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Ziel und Anlass

Das Amt für Städtebau (Veranstalterin/Auftraggeberin) führt eine zweistufige Testplanung durch, mit dem Ziel, die Hochhausrichtlinien von 2001 zu überprüfen und zu aktualisieren sowie die Nutzungsplanung anzupassen.

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.

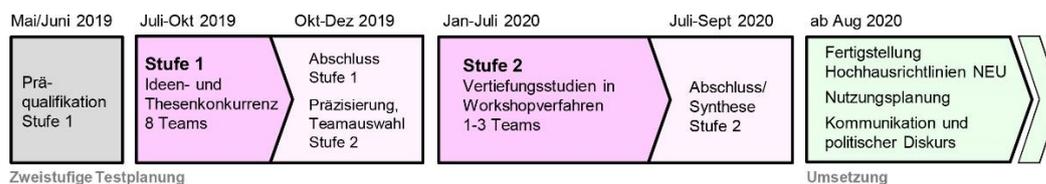
Die Auslegung des «ortsbaulichen Gewinns» gemäss § 284 PBG erfolgte in den letzten Jahren mehrheitlich über den Nachweis von öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss sowie öffentlich zugänglichen Freiräumen. In der Umsetzung hat sich gezeigt, dass die Erdgeschossnutzungen oft auf ein Minimum beschränkt bleiben, der öffentlich nutzbare Raum oft mehrheitlich der Erschliessung dient und wenig Nutzungen für die Quartierbevölkerung bietet. Aus der Sicht des Amtes für Städtebau stellen sich nach fast 20 Jahren der Planung und Bewilligung von Hochhäusern sowie 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 (vgl. S. 8) 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?

## **1.2 Gesamtprozess**

Als Grundlage für die Aktualisierung der Hochhausrichtlinien und eine darauf abgestimmte Anpassung der Bau- und Zonenordnung führt das Amt für Städtebau (Veranstalterin/Auftraggeberin) eine zweistufige Testplanung im selektiven Verfahren gemäss Submissionsverordnung des Kantons Zürich und weiter subsidiär SIA 143 (Wegleitung Testplanungen) mit externen Planungsteams durch.

Das vorliegende Programm beschreibt den Gesamtprozess sowie die zu bearbeitenden Themenfelder und definiert abschliessend die Aufgabenstellung und Leistungen für die Stufe 1.



### Präqualifikation

Bewerben können 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. Die Aufgabenstellung erfordert darüber hinaus Kenntnisse in den Themenfeldern Ökologie, Ökonomie, Soziologie, Mobilität/Verkehr. Die Bewerbung besteht aus einem Motivationsschreiben, einer Aufstellung der Teamzusammensetzung sowie ausgewählten Referenzprojekten. Eine Teilnahme einzelner Teammitglieder in mehreren Bearbeitungsteams ist ausgeschlossen. Die fristgerecht und vollständig eingereichten Bewerbungen werden nach den folgenden Eignungskriterien bewertet und ausgewählt:

- Motivation und Aufgabenverständnis auf ca. einer Seite DIN A4
- Qualität und Aussagekraft der Referenzprojekte in Bezug zur Aufgabe
- Teamzusammensetzung: im Team vertretene Kompetenzen für die interdisziplinäre Bearbeitung der Aufgabe

Das Bewerbungsdossier darf maximal 6 Seiten DIN A4 umfassen (exklusive Bewerbungsf formular) und ist in deutscher Sprache als PDF per E-Mail einzureichen. Die Bewerbung erfolgt über das unter [www.stadt-zuerich.ch/hochhaus](http://www.stadt-zuerich.ch/hochhaus) zu findende Bewerbungsf formular. Dieses ist sowohl per E-Mail als auch vom federführenden Büro unterzeichnet per Post mit dem Zusatz «Hochhaus» beim Amt für Städtebau (Lindenhofstrasse 19, Postfach, 8021 Zürich) einzureichen.

Für die Stufe 1 werden aus allen Bewerbungen acht Teams ausgewählt.

### Stufe 1 – Ideenkonkurrenz

In einer ersten Stufe werden 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 soll eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit der Programmierung und der Typologie des Hochhauses, seinen Anforderungen und Qualitätsmerkmalen sowie mit dem Regelwerk zur Umsetzung von Hochhäusern stattfinden (vgl. Fragen in Kapitel 1.1).

### Stufe 2 – Vertiefungsstudien

Die Stufe 2 dient 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 wird als Workshopverfahren mit ein bis drei ausgewählten Teams aus Stufe 1 und in engem Austausch aller Beteiligten (Stadt, Teams, Fachexperten) durchgeführt. Nach Bedarf können weitere Fachpersonen beigezogen werden. Die Teamauswahl, die abschliessende Definition der zu bearbeitenden Aufgaben und die zu erbringenden Leistungen für Stufe 2 werden nach Abschluss der Stufe 1 definiert.

### **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.

### **Begleitgremium**

Der gesamte Prozess wird von externen und städtischen Expertinnen und Experten begleitet. Das Begleitgremium entscheidet über die Teamauswahl und dient als Beurteilungsgremium.

### **Dialog**

Zwischen den Stufen 1 und 2 sowie nach Abschluss der Stufe 2 werden mit Fachgesprächen und Informationsveranstaltungen unterschiedliche Interessengruppen und Gremien informiert und angehört.

## **2 Aufgabe**

### **2.1 Erläuterungen zu den Hauptfragen und Kernthemen**

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

#### 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 Massstabebene 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 und nutzungsdurchmischten 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 Mehrausnützung 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 Inverstoren attraktiv sind (Flächen-Kosten-Optimierung, Fussabdruck, Anforderungen Feuerwehr, 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<sup>1</sup>. 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 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.

---

<sup>1</sup> Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich, Stadtentwicklung Zürich, 2007; Akzeptanz städtischer Dichte, Joëlle Zimmerli, 2016.

## **2.2 Leistungen Stufe 1**

Erwartet wird eine stadtstrukturelle, programmatische und typologische Auseinandersetzung mit dem Thema Hochhaus in der Stadt Zürich. Gesucht werden 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 «Zürich2040» 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.

### **Abgabeform**

Abzugeben sind maximal zwei Pläne im Format DIN A0 sowie ein digitales Präsentationsformat für die Präsentation im Begleitgremium. Die städtebauliche Struktur ist in einem gesamtstädtischen Plan sowie mit erläuternden Visualisierungen, Diagrammen, Texten, etc. darzustellen. Die programmatischen Positionen sind schriftlich oder in Diagrammen zu erläutern. Zur Typologie werden schematische Entwurfsskizzen erwartet.

### **Beurteilungskriterien**

Die Arbeiten werden 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

## 2.3 Leistungen Stufe 2

Die in Kapitel 2.1 beschriebenen Themenfelder sind in Stufe 2 zu vertiefen und im Hinblick auf die neuen Richtlinien weiterzuentwickeln. Der Leistungsumfang wird nach Abschluss der Stufe 1 abschliessend durch das Begleitgremium definiert. Nach Abschluss der Stufe 1 behält sich die Veranstalterin inhaltliche und prozessuale Anpassungen vor.

## 3 Grundlagen

### Hochhausrichtlinien von 2001

[https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/bewilligungen\\_und\\_beratung/beratung/planung/hochhaus\\_faltblatt.html](https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/bewilligungen_und_beratung/beratung/planung/hochhaus_faltblatt.html)

Die nachfolgend aufgeführten Grundlagen haben Gültigkeit:

### Rechtliche Grundlagen

- Regionaler Richtplan Stadt Zürich (21. Juni 2017)  
<https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/planung/richtplanung0/richtplanung.html>
- Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (einschliesslich räumliches Konzept «Zürich 2040») sowie kommunaler Richtplan Verkehr (Stand öffentliche Auflage 08/2018)  
<https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/planung/richtplanung0/kommunaler-richtplan.html>
- Kantonales Planungs- und Baugesetz PBG (§§ 282, 284) <sup>2</sup>  
[http://www2.zhlex.zh.ch/appl/zhlex\\_r.nsf/0/54B0935ED718E15CC12581DE0036ED9A/\\$file/PBG\\_in\\_der\\_Fassung\\_bis\\_28.2.2017.pdf](http://www2.zhlex.zh.ch/appl/zhlex_r.nsf/0/54B0935ED718E15CC12581DE0036ED9A/$file/PBG_in_der_Fassung_bis_28.2.2017.pdf)
- Bau- und Zonenordnung BZO 2016  
<https://www.stadt-zuerich.ch/content/hbd/de/index/staedtebau/planung/bzo.html>
- Lärmschutzverordnung (LSV)  
<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19860372/index.html>
- Brandschutzvorschriften 2015: Brandschutznorm, Brandschutzrichtlinie  
<https://www.bsvonline.ch/de/vorschriften/>

---

<sup>2</sup> Hinweis zum Schattenwurf gemäss § 284 Abs. 3 PBG: Der Kanton plant die Revision der Schattenwurfregelung (Flexibilisierung der Schattenwurfregelung vom 2-Stunden-Schattenwurf zum 3-Stunden-Schattenwurf) und die hierfür notwendige Anpassung von § 30 der Allgemeinen Bauverordnung. Die Verordnungsanpassung wurde durch den Zürcher Regierungsrat vom 30.11.2018 bis 22.3.2019 in die Vernehmlassung gegeben. Die Unterlagen zur Vernehmlassung können mit dem Suchbegriff «Schattenwurf» unter [www.vernehmlassung.zh.ch](http://www.vernehmlassung.zh.ch) heruntergeladen werden. Die in Aussicht gestellte Revision der Schattenwurfregelung und deren Konsequenzen sind im Verfahren zu berücksichtigen.

- Es gilt die Ordnung SIA 143, Ausgabe 2009, subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen

Weitere relevanten Grundlagen werden nach Bedarf zu Beginn der Stufe 1 den ausgewählten Teams zur Verfügung gestellt.

#### **Politische Vorgaben und Strategien**

- Preisgünstiger Wohnraum («Drittelsziel», Gemeindeordnung Art. 2<sup>quater</sup>5) und Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft (Gemeindeordnung Art. 2<sup>ter</sup>3)  
*[https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik\\_u\\_recht/amtliche\\_sammlung/inhaltsverzeichnis/1/101/Gemeindeordnung\\_der\\_Stadt\\_Zuerich.html](https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/amtliche_sammlung/inhaltsverzeichnis/1/101/Gemeindeordnung_der_Stadt_Zuerich.html)*
- Mehrwertausgleich (Städtebauliche Verträge auf Basis des Merkblatts Mehrwertausgleich Hochbaudepartement Stadt Zürich, Vorlage Mehrwertausgleichsgesetz MAG)  
*<https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/planung/mehrwertausgleich.html>*
- Strategien Zürich 2035 des Stadtrats  
*[https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik\\_u\\_recht/stadtrat/strategien2035.html](https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/stadtrat/strategien2035.html)*

## **4 Allgemeine Bestimmungen**

### **4.1 Veranstalterin/Auftraggeberin**

Für die Durchführung der zweistufigen Testplanung sowie die Auswahl und Einladung der teilnehmenden Planungsteams und der Fachexpertinnen und Fachexperten ist das Amt für Städtebau der Stadt Zürich verantwortlich (Veranstalterin/Auftraggeberin). Die Leitung des Verfahrens liegt beim Amt für Städtebau (AfS). Am Verfahren wirken weitere Dienstabteilungen der Stadt Zürich mit.

### **4.2 Art des Verfahrens**

Es wird eine zweistufige Testplanung im selektiven Verfahren gemäss Submissionsverordnung des Kantons Zürich und weiter subsidiär SIA 143 (Wegleitung Testplanungen) durchgeführt. Die Teamauswahl für die erste Stufe erfolgt über ein offenes Präqualifikationsverfahren; die Zuschlagskriterien sind in Kapitel 1.2 aufgeführt. Bei der Stufe 1 handelt es sich um eine Ideenkonkurrenz. Die Stufe 2 wird als Workshopverfahren mit ausgewählten Teams der Stufe 1 durchgeführt.

Das gesamte Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt. Sämtliche einzureichenden Dokumente sind in deutscher Sprache zu verfassen.

### 4.3 Begleitgremium

Für die Teamauswahl beider Stufen, die Diskussion und Beurteilung der eingereichten Arbeiten der Stufe 1 sowie während des Workshopverfahrens 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 Staufer\* 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

#### **Stadt Zürich**

- Katrin Gügler\* Amt für Städtebau (AfS), Direktorin
- Pascal Hunkeler AfS, Stv. Direktor
- Julia Sulzer AfS, Leiterin Stadtraum
- Frank Argast AfS, Co-Leiter Raumentwicklung & Planung
- Juristin/Jurist Hochbaudepartement, Rechtsdienst
- Christine Bräm\* Grün Stadt Zürich (GSZ), Direktorin
- Karl Stammnitz GSZ, Fachbereichsleiter Beratung
- François Aellen\* Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (UGZ), Direktor
- 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

#### **Projektteam**

- Christoph Durban AfS, Raumentwicklung & Planung, Projektleiter
- Sigrun Rohde GSZ, Planung & Beratung
- Christoph Schoch UGZ, Leiter Lärmschutz Bauvorhaben
- Andrea Leuenberger TAZ, Grundlagen & Strategien
- Erich Willi TAZ, Grundlagen & Strategien

### 4.4 Ablauf und Termine Stufe 1

Ausschreibung	10.05.2019
Bewerbungsfrist	10.06.2019
Bekanntgabe Teamauswahl	12.07. – 19.07.2019
Frist zur Einreichung von Fragen	09.08.2019
Veranstaltung zur Fragenbeantwortung	20.08.2019

Schriftliche Fragenbeantwortung	26.08.2019
Abgabe Stufe 1	21.10.2019
Präsentation der Arbeiten durch Teams	24.10.2019

## **4.5 Unterlagen**

Den für die Stufe 1 ausgewählten Teams werden folgende Planungsgrundlagen zur Verfügung gestellt:

Geodaten:

- Geodaten Amtliche Vermessung
- Übersichtsplan
- Orthofoto
- Bestehende und projektierte Hochhäuser
- Dreidimensionale Gebäudedaten

Dokumente (digital):

- Übersichts- und Analysepläne bestehende und projektierte Hochhäuser

## **4.6 Abgabeform**

Für die Stufe 1 sind maximal 2 Pläne DIN A0 gedruckt und digital (PDF) bei der Auftraggeberin einzureichen. Für die Präsentation vor dem Begleitgremium ist ein digitales Präsentationsformat abzugeben.

## **4.7 Entschädigung**

Die Stufe 1 wird je Team bei vollständiger und fristgerechter Abgabe pauschal mit Fr. 25 000.– inkl. MwSt. entschädigt.

Für die Stufe 2 steht gesamthaft eine Entschädigung von Fr. 210 000.– inkl. MwSt. zur Verfügung.

## **4.8 Eigentum und Urheberrecht**

Das Urheberrecht an den Studien verbleibt bei den Teilnehmenden. Die eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über. Die Ergebnisse können durch Dritte weiterverwendet werden.

Die Veranstalterin/Auftraggeberin wird anlässlich einer allfälligen öffentlichen Ausstellung und bei einer allfälligen Publikation der Testplanungsergebnisse die Namen der Urheber nennen.

Die teilnehmenden Planungsteams sind nach Abschluss des Verfahrens berechtigt, in ihren Werbeunterlagen das Projekt zu Referenzzwecken zu verwenden. Sie verwenden die Studienresultate jedoch nur in Absprache mit der Auftraggeberin. Es dürfen keine nicht

veröffentlichten Dokumente an Dritte abgegeben oder in irgendeiner Form publiziert werden.

## **4.9 Bekanntmachung**

Die Arbeitsergebnisse sind bis zum Zeitpunkt einer allfälligen Publikation durch die Veranstalterin/Auftraggeberin vertraulich zu behandeln. Die Behörden, die Beteiligten und die Bevölkerung werden von der Veranstalterin in geeigneter Form über das Ergebnis des Verfahrens informiert.

## **4.10 Weiterbearbeitung und Folgeauftrag**

Mit der Entschädigung je Stufe gilt der Auftrag jeweils als abgeschlossen. Ein Folgeauftrag wird nicht in Aussicht gestellt. Sofern sich zeigen sollte, dass nach der Stufe 2 für einzelne Themen weitere Vertiefungsarbeiten nötig sind, können die Planungsteams nachfolgend damit beauftragt werden. Die Entscheidung über diesen Schritt liegt bei der Veranstalterin.

## **4.11 Konformitätsbestätigung SIA**

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 143, Ausgabe 2009. Honorarvorgaben sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 143. Dies entspricht den aktuellen Vorgaben der WEKO.

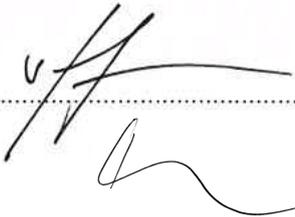
## 4.12 Programmgenehmigung

Das Begleitgremium hat das Programm genehmigt.

Zürich, Mai 2019

Stimmberechtigte Mitglieder

Astrid Staufer



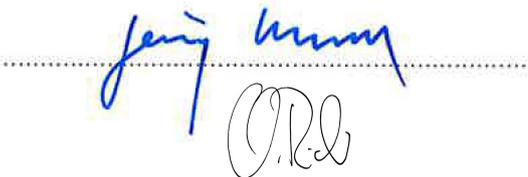
Daniel Niggli



Lukas Schweingruber



Jörg Koch



Christa Reicher



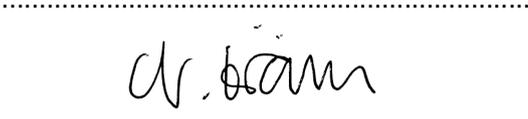
Christina Schumacher



Katrin Gügler



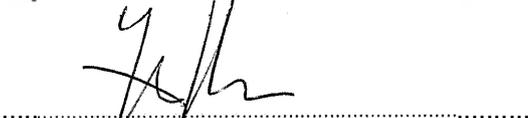
Christine Bräm



Anna Schindler



François Aellen



Rupert Wimmer

