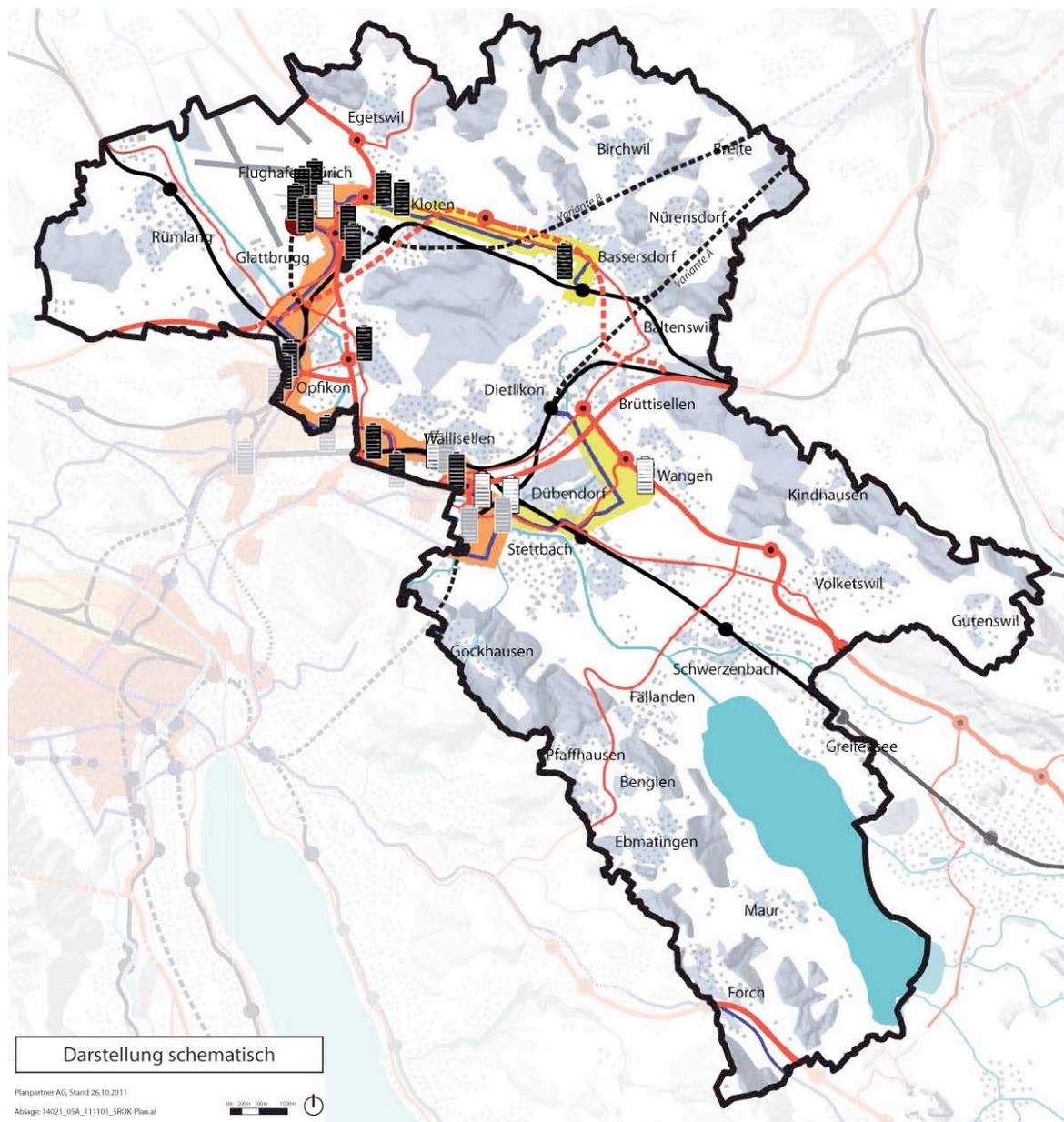


## Eignungsgebiete für Hochhäuser

Zusatzbericht zum RegioROK Glattal

26. Oktober 2011



- Auftraggeber: **Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG)**  
Status:  
– Von der Delegiertenversammlung der ZPG als Zusatzbericht zum RegioROK zur Kenntnis genommen am 26. Oktober 2011.  
– Dieser Zusatzbericht dient als Diskussionsgrundlage für die ZPG-Gemeindegespräche (Q1 2012).
- Auftragnehmer: **Planpartner AG**, Hofstrasse 1, Postfach, CH-8032 Zürich  
Bearbeitung:  
– Urs Meier  
– Arianne Allemann
- Titelbild: Hochhauskonzept, Hauptvariante „Hochhaus-Band an Glattalbahn“  
(26.10.2011)  
(Ablage Bilder: 14021\_05A\_120815\_3HH-Bilder, 14021\_05A\_111101\_5ROK-Bilder)

## Inhaltsverzeichnis

---

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Einleitung .....</b>                                  | <b>4</b>  |
| 1.1. Fragestellung.....                                     | 4         |
| 1.2. Unterlagen.....  | 4         |
| <b>2. Grundlagen.....</b>                                   | <b>6</b>  |
| 2.1. Planungsrecht .....                                    | 6         |
| 2.2. Hochhausbestand und Hochhausprojekte .....             | 10        |
| <b>3. Mögliche Hochhaus-Strategien .....</b>                | <b>16</b> |
| 3.1. Definitionsmöglichkeiten.....                          | 16        |
| 3.2. Generelle Eignungsgebiete (geprüft und verworfen)..... | 17        |
| 3.3. Hochhaus-Band an Glattalbahn (Hauptvariante) .....     | 18        |
| 3.4. Hochhaus-Cluster an Glattalbahn (Nebenvariante) .....  | 20        |
| 3.5. Fazit Hochhauskonzept Glattal.....                     | 22        |
| <b>Anhang .....</b>   | <b>23</b> |
| A. Hochhaus-Bestand .....                                   | 23        |
| B. Hochhaus-Band (Hauptvariante).....                       | 25        |
| C. Hochhaus-Cluster (Nebenvariante).....                    | 27        |

# 1. Einleitung

---

## 1.1. Fragestellung

|                     |  |
|---------------------|--|
| Anlass              | <p>Gemäss dem Entwurf „<b>Gesamtüberprüfung kantonaler Richtplan</b>“ sollen die Regionen im regionalen Richtplan diejenigen Gebiete bezeichnen, in denen Hochhäuser grundsätzlich zulässig sind.</p> <p>Die Geschäftsleitung der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) hat an der Sitzung vom 19. Januar 2011 festgehalten, dass das <b>Hochhausthema im Rahmen des Regio-ROK</b> zu behandeln ist. Die Delegiertenversammlung hat diesen Grundsatz am Workshop vom 13. Juli 2011 bestätigt und einen Richtplaneintrag für Hochhausgebiete im Rahmen der Gesamtüberprüfung 2011-13 in Aussicht genommen.</p> |
| Status des Berichts | <p>Mit dem vorliegenden Bericht werden die <b>Grundlagen zum Thema Hochhäuser zusammengetragen und Lösungsmöglichkeiten in Varianten</b> aufgezeigt. Eine allfällige rechtliche Umsetzung erfolgt in einem ersten Schritt mit dem Regio-ROK („Leitbild“) und dem regionalen Richtplan (behördenverbindlich) sowie in einem zweiten Schritt mit der kommunalen (Sonder-)Nutzungsplanung (eigentümerverbindlich).</p>  |

## 1.2. Unterlagen

|            |  |
|------------|--|
| Unterlagen | <p>Es wurden insbesondere folgende Unterlagen verwendet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Bau- und Zonenordnungen</b> der 14 Glattaler Gemeinden</li><li>• <b>Raumbeobachtung Glattalstadt</b>, Stand 31.08.2011</li><li>• <b>BZO 1999 der Stadt Zürich</b> (inkl. Hochhaus-Richtlinien vom November 2001)</li><li>• diverse Unterlagen von <b>Gebiets- und Arealplanungen</b> (vgl. Quellenangaben bei den Abbildungen)</li></ul> |
|------------|--|

- **Hochhausgebiete in der „Stadt im Glattal“**; Januar 1995; Feddersen & Klostermann i.A. ZPG und Region Stadt Zürich (Bauamt I)<sup>1</sup>
- **Hochhausgebiete in der „Stadt im Glattal“ – Grundlagenerhebung/-bearbeitung**; 4. Februar 1994; Planpartner AG i.A. ZPG und Region Stadt Zürich (Bauamt I)

---

<sup>1</sup> Hinweis: Die ZPG hat diese Hochhausstudie 1995 **formell nicht zur Kenntnis genommen**. Die Studie zeigte auf, welche Gebiete sich für Hochhäuser eignen könnten resp. wo Hochhäuser ausgeschlossen werden sollten und welche gebietsspezifischen und verfahrensmässigen Rahmenbedingungen Hochhausprojekte erfüllen sollten.

## 2. Grundlagen

---

### 2.1. Planungsrecht

Anstelle einer  
Einleitung

Zwei Zitate aus den Jahren 1958 und 1994 fassen den vermuteten Handlungsbedarf der Stadt Zürich und die bisher verfolgte Planungsstrategie der ZPG und ihrer Zweckverbandsgemeinden gut zusammen:

- **Dr. E. Klöti (Referat von 1958 des Zürcher Stadtpräsidenten bei der ZPG):**

"Ich finde, es wäre gut, wenn die Planungsgruppe Glattal bald eine Aussprache hierüber (Hochhausfrage) veranstalten würde, damit man sich Rechenschaft geben könne, ob, und wo und unter welchen Bedingungen Hochhäuser ausnahmsweise bewilligt werden könnten. Denn sonst besteht die Gefahr einer chaotischen Erstellung von Hochhäusern im Regionsgebiet, die diesem in ästhetischer Hinsicht schaden würden. Es herrscht nämlich heute in manchen Kreisen ein förmlicher Hochhausfimmel."

- **Haltung ZPG (vgl. Hochhaus-Grundlagenbericht von 1994):** Die ZPG ist der Meinung, dass ein Hochhaus eine vollständige Abklärung aller planerischen Aspekte voraussetzt und insbesondere Entwicklungsschwerpunkte als mögliche Hochhausstandorte nicht auszuschliessen sind. Das Thema Hochhaus soll im Glattal nicht allgemein, sondern gebietsweise betrachtet und beurteilt werden.

PBG 1975 (Fassung  
2005)

Gemäss dem **rechtskräftigen PBG** sind Hochhäuser wie folgt definiert:

- Laut § 282 PBG sind Hochhäuser Gebäude mit mehr als 25 m Gebäudehöhe<sup>2</sup>. Diese sind nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung solche zulässt. Laut § 68 PBG können im

---

<sup>2</sup> Hinweis: Vor 1975 durften in der Regelbauweise max. 6 Geschosse (inkl. Dachgeschoss) für Wohnen und Arbeiten zugelassen werden. Für mehr als 6 Geschosse (inkl. Dachgeschoss) war eine kantonale Hochhausgenehmigung erforderlich. Im Glattal bestehen einige altrechtliche Hochhäuser, welche nach heutigem PBG nicht mehr als Hochhäuser gelten.

Zonenplan Gebiete bezeichnet werden, in denen Hochhäuser gestattet sind.<sup>3</sup>

- Gemäss PBG sind zudem Gebäude mit mehr als 7 Vollgeschosse als Hochhäuser zu betrachten, auch wenn diese weniger als 25 m hoch sind. Zudem gelten Gebäude mit einer Kote fertig Boden über 22 m als Hochhäuser im feuerpolizeilichen Sinn (nur für Sicherheit relevant, nicht für Beschattung).
- Laut § 284 PBG müssen Hochhäuser
  - ortsbaulich einen Gewinn bringen oder zweckbestimmt sein;
  - architektonisch besonders gut gestaltet sein;
  - die Dichten der (Sonder-)Nutzungsplanungen einhalten.
  - Sie dürfen die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen (namentlich Schattenwurf in Wohnzonen und auf bewohnte Gebäude).
- Laut § 285 PBG bedarf die baurechtliche Bewilligung für Hochhäuser einer Genehmigung der Baudirektion; bei Sondernutzungsplanungen genügt die Zustimmung der Baudirektion.

Das überkommunale Recht legt nur wenige Hochhaus-Ausschlussgebiete fest und überträgt damit die Hauptverantwortung den Gemeinden.

Systemwechsel mit  
PBG-Revision 1991

Der **Systemwechsel** vom PBG 1975 (Hochhäuser sind zulässig, wo diese in der BZO nicht ausgeschlossen werden) zum PBG 1991

---

<sup>3</sup> Hinweis 1: Gemäss PBG 1975 wurden in den Nutzungsplanungen Ausschlussgebiete bezeichnet. In den übrigen Gebieten waren Hochhäuser zulässig. Der Systemwechsel mit der PBG-Revision 1991 hat dazu geführt, dass in der Nutzungsplanung allfällige **Zulassungsgebiete für Hochhäuser** festzusetzen sind. Die Gemeinden - und damit das Parlament respektive die Gemeindeversammlung - müssen also im Rahmen einer Revision der Nutzungsplanung über die (Nicht-)Zulässigkeit von Hochhäusern befinden.

Hinweis 2: Der **kommunale Hochhausausschluss** ist auch von Bedeutung für Arealüberbauungen (AÜ), exekutive Gestaltungspläne (GP) und Sonderbauvorschriften (SBV), weil Hochhäuser im Rahmen dieser Instrumente einer vorgängigen Änderung der Nutzungsplanung bedürfen, was in der Regel einer erheblichen planerischen und politischen Überzeugungsarbeit bedarf in Anbetracht einer breiten Abneigung gegenüber Hochhäusern in der Bevölkerung und im Speziellen in der jeweiligen Nachbarschaft.

(erforderliche Festlegung von Zulassungsgebieten für Hochhäuser) hat in Kombination mit der ZPG-Haltung (vgl. Zitat in Kap. 2.1.1) dazu geführt, dass heute in der **Region Glattal Hochhäuser nur in wenigen Gebieten** zulässig sind:

- Bassersdorf (Sondernutzungsplanung): Gemäss öffentlichem Gestaltungsplan Auenring (GP für Nachverdichtung einer Arealüberbauung mit Hochhäusern) sind in 4 Bereichen Hochhäuser bestehend und zulässig.
- Dietlikon: Gemäss Verfügung der Baudirektion (BD vom 14.12.2009) sind im Gebiet „Zentrum Dietlikon Süd“ Hochhäuser bis 50 m zulässig (Gebietsabgrenzung gemäss öffentlichem GP).
- Dübendorf (Grundordnung): Hochhäuser sind in den Zonen Z4 und IG3 (beide Zonentypen liegen nur im Gebiet Hochbord) zulässig; geplante Zulassung im Gebiet Giessen
- Dübendorf (Sondernutzungspläne): Hochhäuser sind zulässig in einem Teilgebiet SBV Giessen (Teilbereiche M1-M3, ohne Höhenbeschränkung) und geplant in den Gebieten GP Giessen (max. 114,1 m), GP Dreieck Giessen Nord (max. 30 m) und GP Feldmann Park (51 m)
- Kloten: Hochhäuser sind in den Industriezonen Flughafen (I<sub>F</sub>) und Rietgässli (I<sub>R</sub>) zulässig bis auf die Höhe des jeweils gültigen Sicherheitszonenplans.
- Opfikon: Hochhäuser sind in den Zentrumszonen Arbeitsplatzgebiet ZA<sub>2</sub> und ZA<sub>3</sub> sowie im Gebiet Au (Wohnzone W4) zulässig.
- Volketswil: Hochhäuser sind in der Industriezone mit hoher Ausnutzung I<sub>C</sub> zulässig.
- Wallisellen (Sondernutzungsplanungen): Hochhäuser sind zulässig gemäss GP Integra (1 Hochhaus, max. 60 m) und GP Richti (1 Hochhaus, max. 68 m) sowie geplant mit GP-Revision Zwicky (1 Hochhaus, max. 75 m).

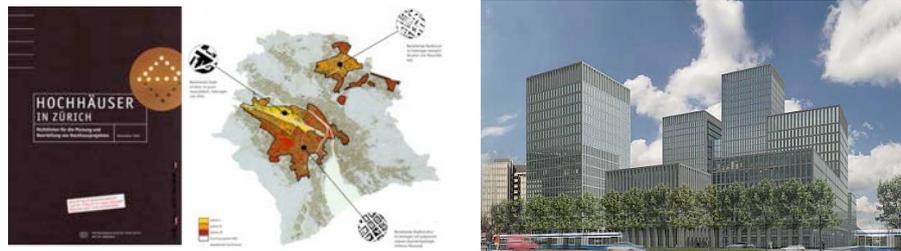
Diverse bestehende Hochhäuser sind altrechtlicher Natur, welche heute ausserhalb von Hochhauszonen liegen und Bestandesgarantie geniessen.<sup>4</sup>

Hochhausaussagen  
ZPG

Die ZPG hat das Hochhausthema weder im Leitbild 1994 noch im Leitbild 2006 thematisiert. Auch im rechtskräftigen regionalen Richtplan (1998) wurden keine Festlegungen getroffen. Hingegen sind mit der Empfehlung für Gebietsrahmenpläne zur Strukturierung der Entwicklungsgebiete und der im Richtplan festgehaltenen Anforderungen (Städtebau, Nutzung und Erschliessung in den überkommunalen Zentrums-, Misch- und Arbeitsgebieten) auch für Hochhäuser relevante Aspekte festgehalten.

Hochhausbestimmungen in der Stadt Zürich

Umgekehrt hat die Stadt Zürich mit der BZO 1999 (Teil III von 2003) und Hochhaus-Richtlinien (Nov. 2001) differenzierte Hochhausbestimmungen erlassen, welche mit einzelnen Gestaltungsplänen noch differenziert wurden.



**Abb. 1:** Hochhaus-Richtlinien der Stadt Zürich (2003); Plan mit Hochhausgebieten gemäss BZO 1999 (2003)

**Abb. 2:** Hochhaus-Komplex in Zürich-Leutschenbach gemäss BZO 1999 mit Sonderbauvorschriften für erhöhte Ausnützungsziffer für Hochhäuser: Hochhaus Hagenholzstr. 20/22 (erstellt 2004, 90 m Gebäudehöhe) und Vertex-Hochhaus (im Bau, 60 m)

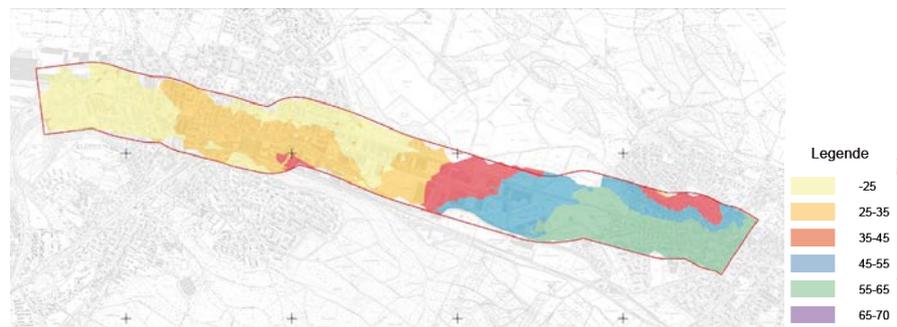
Handlungsbedarf  
gemäss Entwurf kant.  
RP

Gemäss dem Entwurf „**Gesamtüberprüfung kantonaler Richtplan**“ (öffentliche Auflage 2011) sollen die Regionen im regionalen Richtplan diejenigen Gebiete bezeichnen, in denen Hochhäuser grundsätzlich zulässig sind. Bei Bedarf können zudem Gebiete festgelegt werden, in denen Hochhäuser nur unter Einhaltung erhöhter Qualitätsanforderungen erstellt werden können. Im übrigen Siedlungsgebiet sollen keine Hochhäuser zulässig sein.

<sup>4</sup> Beispiele für altrechtliche Hochhäuser: Glattzentrum in Wallisellen (ca. 70 m hoch, bewilligt 1973), Wohnhochhäuser in Dietlikon (2 Hochhäuser mit 9 Vollgeschossen und 26 m Gebäudehöhe an Brüttisellerstrasse, bewilligt 1965)

Der Kanton will in Zusammenarbeit mit den Regionen einen Leitfaden erarbeiten, in dem die Anforderungen und das Verfahren zur Beurteilung von Hochhausprojekten festgehalten werden. Die Anforderungen sollen insbesondere den städtischen Ausdruck, die Eingliederung ins Stadt- und Landschaftsbild, die verkehrliche Erschliessung sowie den zu erzielenden Beitrag zur haushälterischen Nutzung des Bodens betreffen.

Die Sicherheitszonenpläne in den An- und Abflugachsen schaffen gewisse Einschränkungen, sind aber nicht konzeptrelevant.<sup>5</sup>



**Abb. 3:** Mögliche Gebäudehöhen an der GlattalBahnPLUS im Bereich der Anflugroute Ost (Quelle: Stadt Kloten, ewp AG, 06.04.2011)

## 2.2. Hochhausbestand und Hochhausprojekte

Baugeschehen 1960-1992

Zwischen 1960 und 1992 wurden im Kanton Zürich rund 600 neue Hochhäuser bewilligt, wovon alleine 142 Hochhäuser in der "Stadt im Glattal" (Gemeinden Opfikon, Kloten, Wangen-Brüttisellen, Dietlikon, Dübendorf und Wallisellen sowie Stadtkreise 11+12)<sup>6</sup>. In

<sup>5</sup> Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich (Link):

<http://www.flughafen-zuerich.ch/desktopdefault.aspx/tabid-553/>

<sup>6</sup> Die Grundlagenerhebung 1994 hat ergeben:

- Alleine die **hohe Zahl** von bestehenden Hochhäusern (bis 1975 Bauten mit mehr als 6 Geschossen; ab 1975 Bauten über 25m) rechtfertigt eine intensivere Befassung mit der Hochhausfrage.
- Nur wenige Hochhäuser wie das Glattzentrum, das Hotel International (Swissôtel) oder die Wohnhochhaussequenz an der Wehntalerstrasse sind von **übergeordneter Wirkung**. Andererseits haben viele hohe Häuser und Halbhochhäuser höchstens **örtliche Bedeutung**, soweit sie überhaupt zur Kenntnis genommen werden.
- Weder das Hochhausquartier Unter-Affoltern noch die Thurgauer-Hochhausstrasse oder die Flughafen-Hochhäuser werfen politische oder stadtgestalterische Wellen und sind **selbstverständliche Teile** der "Stadt im Glattal".

der Zeit nach 1975 bis anfangs der 1990-iger Jahre ist die Hochhausbautätigkeit erheblich zurückgegangen, aber Beispiele wie das (nicht realisierte) Zentrum Seebach zeigten, dass das Hochhaus nach wie vor einen gewissen Stellenwert hatte.

Planungs- und  
Baugeschehen 1993 –  
2011

Die Gebiets- und Arealplanungen seit anfangs der 1990-iger Jahre enthielten mehrere Ideen für neue Hochhäuser (u.a. Kopfgebiet Leutschenbach, Flughafenkopf, Dübendorf Giessen). Zwischenzeitlich hat sich in der „Glattalstadt“ (ZPG, Zürich 11 und 12, Uster) ein dynamisches Planungs- und Baugeschehen eingestellt.



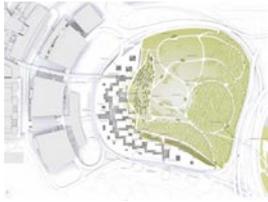
**Abb. 4:** Hochhäuser im Glattal: Hochhausprojekte im Raum Wallisellen/Dübendorf auf den Arealen Zwicky und Giessen sowie Zulassungsbereich Dreieck Giessen Nord (GP-Entwürfe 2010 und 2011; Ausschnitt aus Raubeobachtung Glattalstadt, 2010)

**Abb. 5:** Hochhäuser im Glattal: Glattzentrum (erstellt 1975) und Richti-Hochhaus (im Bau)

Der ZPG ist keine aktuelle Auswertung bekannt, wie viele Hochhäuser in der Region Glattal sowie in den angrenzenden Stadtgebieten bestehen bzw. geplant sind.

- 
- Die baurechtliche Hochhausdefinition ist vor allem auf Sicherheits- und Wohnhygieneaspekte sowie auf das Nachbarrecht und den Gleichheitsgrundsatz abgestimmt. Für eine ergänzende städtebauliche Diskussion wäre es wünschenswert, wenn **typengerechte Rahmenbedingungen** (Spielregeln) für Hochhäuser umrissen werden könnten.
  - Die Flughindernishöhen und der Fluglärm sind in der Flughafenregion zu beachten, schliessen aber Hochhäuser in der Regel nicht aus.

Nachfolgend werden ausgewählte Hochhäuser bzw. Hochhausgruppen in der Region Glattal kurz beschrieben (vgl. auch Beilage B1 im Anhang):

| Hochhäuser im Glattal | Objekt   | Status  | Kurzbeschreibung   |
|-----------------------|--|---|--|
|                       | <p>Kloten, Flughafenkopf</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grosskomplex 1 (Terminal 1, Bürohaus, Parkhaus) und Grosskomplex 2 (Terminal 2, Parkhaus, Bahnhof und EKZ) als bestehende Hochhäuser (Regelbauweise gemäss aPBG und Flughafenzone)</li> <li>- Hotel Radisson (Regelbauweise gemäss PBG und Flughafenzone)</li> <li>- The Circle als geplantes Hochhaus (Regelbauweise gemäss Flughafenzone)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- bedeutendes Hochhaus-Ensemble am ÖV-Platz der wichtigsten Verkehrsanlage im Glattal</li> <li>- Grossbauten mit weniger als 40 m Gebäudehöhe (höchste Höhe von 467 m.ü.M. gemäss Flughöhenbeschränkung)</li> </ul> |
|                       | <p>Kloten/Opfikon Balsberg, Glattbrugg und Glattpark</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestand (mit Hochhauswirkung): Schulungsgebäude, Hochhaus Balsberg)</li> <li>- Bestand (mit Wirkung „Hohes Haus“: Hotel Mövenpick, Galleria, TMC, Zürich-Versicherungen /Hotel Renaissance)</li> <li>- geplant: Hochhausprojekte in Glattbrugg; Option für Hochhäuser in Glattpark</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- international orientiertes Dienstleistungsgebiet mit bedeutenden Hochhäusern</li> </ul>   |
|                       | <p>Heizkraftwerk Au-<br/>brugg, Wallisellen</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kamin (104 m) und 5 Kesselhäuser (rund 35 m); erstellt 1978 gemäss aPBG</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- technisches Bauwerk als Akzent im Autobahndreieck, höchstes Gebäude im Glattal</li> </ul>   |
|                       | <p>Wallisellen Zentrum (Bahnhofgebiet Süd)</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Glatt-Hochhaus (ca. 70 m hoch): erstellt 1975</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- bedeutendes Hochhaus-Ensemble im kantonalen Zentrumsgebiet</li> </ul>   |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Richti-Hochhaus (im Bau; gemäss GP max. 68 m zulässig)</li> <li>- Integra Hochhaus (max. 60 m zulässig; gemäss GP)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudehöhen von ca. 60 – 70 m</li> </ul>  |
| Wallisellen/Dübendorf<br>Zwicky und Giessen  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochhausprojekt Zwicky (gemäss GP-Entwurf Zwicky-Areal)</li> <li>- Hochhausprojekt Giessen (gemäss GP-Entwurf Giessen-Areal)</li> <li>- Hochhausoption Dreieck Giessen Nord (gemäss GP-Entwurf Giessen-Nord)</li> <li>- Hochhausoption Feldmann Park (gemäss GP-Entwurf)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 75 m Gebäudehöhe</li> <li>- 114 m Gebäudehöhe</li> <li>- 30 m Gebäudehöhe</li> <li>- 51 m Gebäudehöhe</li> </ul>                                     |
| Kloten Stadthaus   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- bestehendes Hochhaus im Stadtzentrum</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochhaus mit 8 VG, bedeutender Bau (Akzent, öffentlicher Gebäude) im Regionalzentrum Kloten</li> </ul>   |
| Bassersdorf, Auenring<br> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arealüberbauung mit 3 Punkthochhäusern (26 Baubereiche, davon 4 mit Hochhäusern (3 x 12 VG, 1 x 8 VG))</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- wegweisende Arealüberbauung der 1960-iger-Jahre mit baulichen Akzenten; GP 2007 für Nachverdichtung (schrittweise Realisierung seit 2008)</li> </ul> |

Nachfolgend werden ausgewählte Hochhäuser bzw. Hochhausgruppen in den angrenzenden Nachbarregionen kurz umschrieben:

Hochhäuser in den Nachbarstädten

| Objekt                            | Status  | Kurzbeschreibung  |
|-----------------------------------|---|---|
| Zürich-Leutschenbach, Kopfbereich | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochhaus Hagenholzstrasse 20/22 (früher Sunrise-Tower genannt), 90 m Gebäudehöhe; erstellt 2004 gemäss BZO 1999)</li> <li>- Main-Tower, 56 m Gebäudehöhe (im Bau, gemäss BZO 1999 und GP)</li> <li>- Vertex-Hochhaus, 50 m Gebäudehöhe (im Bau, gemäss BZO 1999 und GP)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- SBV in BZO 1999 gemäss dem Ergebnis der kooperativen Entwicklungsplanung Quartier Leutschenbach (1998)</li> <li>- Hochhauskomplex mit sehr hoher baulicher Dichte</li> </ul> |
| Zürich-Leutschenbach Mitte        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- SRG-Hochhaus (Regelbauweise gemäss aPBG)</li> <li>- Leutschentower, 56 m (Wohn- und Geschäftshaus), im Bau (Regelbauweise gemäss BZO 1999)</li> <li>- SRG-Hochhaus Futura (geplant; Regelbauweise gemäss BZO 1999)</li> <li>- Hochhaus Businesscenter Andreaspark (fertig 2010), 42 m Gebäudehöhe (Regelbauweise gemäss BZO 1999)</li> <li>- Hochhaus SkyKey, Steiner-Kopfareal (konkretes Projekt), 63 m Gebäudehöhe (Regelbauweise gemäss BZO 1999)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Testplanung 2010 mit Hochhauskonzept Leutschenbach Mitte</li> </ul>  |
| Uster Stadtzentrum                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1958-1977 wurden 5 Hochhäuser im Stadtzentrum erstellt.</li> <li>- Hochhaus-Überbau-</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- zentrumsgerechte Hochhäuser</li> <li>- Hochhausgruppe als</li> </ul>   |

|                            |  |  |
|----------------------------|--|--|
|                            | ung Skyline im Stadtzentrum (2 Hochhäuser mit je rund 36 m Gebäudehöhe, erstellt 2007; projektierte Ergänzung mit 3. Hochhaus) | bedeutender Akzent, im Regionalzentrum Uster                         |
| Effretikon Zentrumsplanung | - laufende Planung für Gebietsentwicklung mit mehreren Hochhäusern   | - Hochhausgruppe als bedeutender Akzent, im Bahnhofgebiet Effretikon |

### 3. Mögliche Hochhaus-Strategien

---

#### 3.1. Definitionsmöglichkeiten

**Gebiete** Gemäss kantonalem Richtplanentwurf sollen die Regionen Unterscheidungen treffen zwischen Eignungsgebieten, Eventualgebieten und Ausschlussgebieten.

**Kategorien** Es stellt sich die grundsätzliche Frage, ob zwischen Hochhäusern von **lokaler Bedeutung** (z.B. bis 40 m; z.B. in Kompetenz der Gemeinden) und **übergeordneter Bedeutung** (z.B. Kategorie über 40 m) unterschieden werden soll.

Folgende Beispiele zeigen mögliche Ansätze für die Definition von Hochhaus-Kategorien:

- Die Stadt Zürich unterscheidet in der BZO und im Hochhauskonzept zwischen Hochhäusern von **lokaler Bedeutung** (Hochhausgebiet bis 40 m) und **übergeordneter Bedeutung** (Hochhausgebiete bis 80 m und über 80 m).
- Die **Kategorie bis 40 m** könnte im regionalen Richtplan als Handlungsanweisung an die Gemeinden gehalten werden, welche im Nutzungsplan oder mit Sondernutzungsplänen festlegen, wo Hochhäuser zulässig sind. Als mögliche Hochhausstandorte könnten geeignete Lagen in kommunalen und überkommunalen Zentrums-, Misch- und Arbeitsgebieten sowie für Arealüberbauungen in Frage kommen.
- Für die **Kategorie über 40 m** könnten im regionalen Richtplan Eignungsgebiete bezeichnet werden oder im Text Zonentypen.

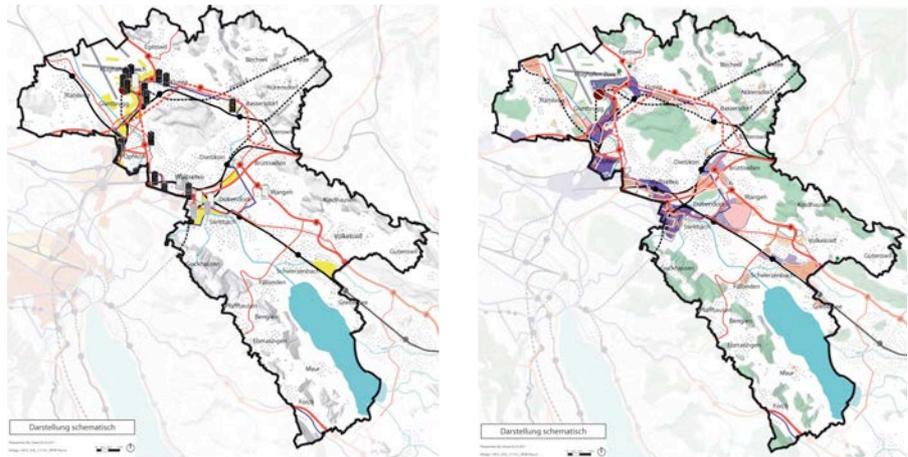
Insbesondere Hochhäuser mit mehr als 40 m setzen eine **vollständige Abklärung aller planerischen Aspekte** voraus und kommen insbesondere in den Entwicklungsschwerpunkten in Frage. Es könnte erwogen werden, für Hochhäuser über 80 m eine GP-Pflicht zu fordern.

**Kombinationsmöglichkeiten** Die drei Gebietstypen gemäss kantonalem Richtplanentwurf erlauben in Kombination mit möglichen Hochhauskategorien und Planungsanforderungen vielfältige Festlegungsvarianten im regionalen Richtplan. Nachfolgend werden 3 Varianten beschrieben und ein Fazit gezogen.

### 3.2. Generelle Eignungsgebiete (geprüft und verworfen)

Die Variante „Generelle Eignungsgebiete für Hochhäuser“ orientiert sich an der bisherigen Praxis:

Hochhaus-Bestandesplan (vgl. Karte im Anhang A)



**Abb. 6:** Hochhaus-Bestandesplan (ZPG, 26.10.2011)

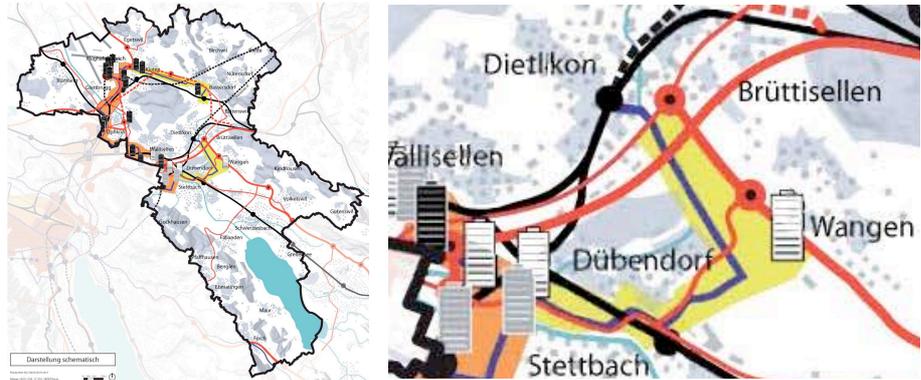
**Abb. 7:** Plan der Zentrums-, Misch- und Arbeitsgebiete sowie strategische Reserven (Quelle: Strategie Arbeitsplatzgebiete, ZPG, 26.10.2011)

|           |   |
|-----------|---|
| Strategie | In der Region Glattal werden im regionalen Richtplan generelle Eignungsgebiete bezeichnet, in denen die Zulässigkeit von Hochhäusern mittels Grundordnung und/oder Gestaltungsplänen geregelt werden soll. Zudem haben die Gemeinden die Kompetenz, im übrigen Gebiet Hochhäuser mit einer Höhe von bis zu 40 m zuzulassen. Als Ausschlussgebiete werden die regionalen Gebiete niedriger baulicher Dichte sowie die zweigeschossigen Wohnzonen bezeichnet. |
| Perimeter | Als Perimeter für regionale Eignungsgebiete werden sämtliche überkommunalen Zentrums-, Misch- und Arbeitsgebiete bezeichnet (vgl. Abb. 6) sowie alle kommunalen Bauzonen mit einer Brutto-Ausnützungsziffer (inkl. massgebliche Nutzungen in Dach- und Untergeschossen) von mind. 140% (bzw. einer Baumassenziffer von mind. 4,5).  |
| Wirkung   | Die Wirkung ist vergleichbar mit dem Planungs- und Baugeschehen seit der Rechtskraft des PBG 1991. In der Regel handelt es sich um eine Einzelfallbetrachtung. Insgesamt ist mit einer erheblichen Anzahl von Hochhäusern zu rechnen, welche in der städtebaulichen Konfiguration und Gestaltung eher heterogen wirken.   |

### 3.3. Hochhaus-Band an Glattalbahn (Hauptvariante)

Die Variante „Hochhaus-Band“ orientiert sich am Fil Rouge der Glattalbahn:

Diskussionsplan (vgl. Karte im Anhang B)



**Abb. 8:** Hochhaus-Band an der Glattalbahn, Eignungsgebiete (26.10.2011)

**Abb. 9:** Hochhaus-Band an der Glattalbahn, Eignungsgebiete, Planausschnitt Gebiet Dübendorf / Dietlikon (26.10.2011)

Strategie  
(Hauptvariante)

In der Region Glattal werden im RegioROK und im regionalen Richtplan Eignungsgebiete als lineare Struktur an der Glattalbahn bezeichnet. Eine Differenzierung nach Hochhaushöhen, Lage zur Strecke bzw. zu den Stationen kann erwogen werden. Die eigentümerverbindliche Zulässigkeit von Hochhäusern erfolgt anschliessend mittels Grundordnung und/oder Gestaltungsplänen.

Der Konzeptplan unterscheidet zwischen:

- Die Eignungsgebiete für **Hochhäuser mit über 40 m** Gebäudehöhe werden entlang der bestehenden Glattalbahn bezeichnet.
- Die Eignungsgebiete für **Hochhäuser bis 40 m** Gebäudehöhe werden an der geplanten GlattalbahnPLUS bezeichnet. Zudem sind hier mit Gestaltungsplan Hochhäuser mit mehr als 40 m denkbar.
- Als Ausschlussgebiete werden die regionalen Gebiete niedriger baulicher Dichte sowie die zweigeschossigen Wohnzonen bezeichnet. Zudem sind aufgrund der übergeordneten Vorgaben keine Hochhäuser zuzulassen im Schutzbereich am Greifensee sowie in den regionalen (Kloten Gerlisberg, Schwerzenbach,

Rümlang Chatzenrüti, Wangen) und kantonalen Ortsbildern (Greifensee).

- Die übrigen Gebiete gelten als Eventualgebiete in kommunaler Planungskompetenz. Mit Gestaltungsplan können Hochhäuser bis 40 m zugelassen werden.
- Ergänzend könnte erwogen werden, unter welchen erhöhten Anforderungen weitere Hochhäuser mit mehr als 40 m Gebäudehöhe zugelassen werden könnten (z.B. an Autobahnknoten<sup>7</sup>).

Perimeter  
(Hauptvariante)

Im Rahmen der Nutzungsplanung wäre auf der Basis eines konzeptionellen Nachweises festzuhalten, welche Tiefe und bauliche Dichte das Eignungsgebiet (Hochhaus-Band) haben soll.

Anhand des Gebiets Bassersdorf (vgl. Abb. 10 - 13) soll beispielhaft gezeigt werden, wie eine kommunale Differenzierung erfolgen könnte:



**Abb. 10:** Hochhaus-Band (gelb dargestellt, konzeptioneller Ansatz für regionale Richtplanfestsetzung) an geplanter GlattalBahnPLUS (violette Linie) mit Arrondierung Bahnhofgebiet Bassersdorf Süd; Planausschnitt Raum Bassersdorf (26.10.2011)

**Abb. 11:** Hochhaus-Band (gelb dargestellt, denkbare kommunale Nutzungsplanung für Eignungsgebiete) an geplanter GlattalBahnPLUS (violette Linie); Planausschnitt Raum Bassersdorf (26.10.2011)

<sup>7</sup> Historisches Beispiel: Heizzentrale am Autobahnkreuz



**Abb. 12:** Denkbare Konzept im Bahnhofumfeld, (Masterplan Bassersdorf, Bahnhofgebiet; Gemeinde Bassersdorf, 2011)

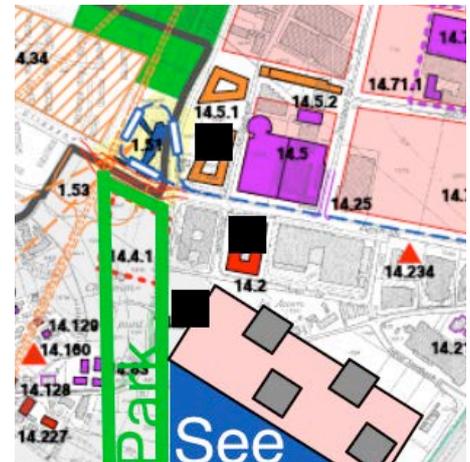
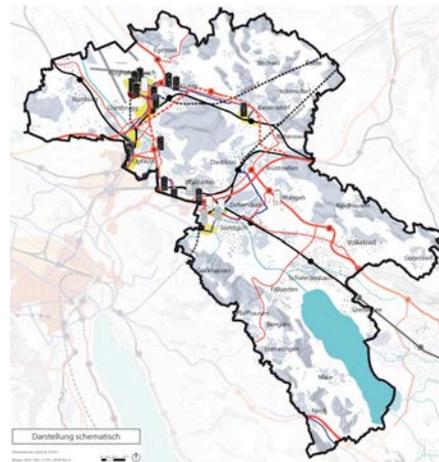
Wirkung  
(Hauptvariante)

Es resultiert ein städtebaulich akzentuiertes Band mit unterschiedlichen Hochhäusern und einer insgesamt überdurchschnittlichen baulichen Zentrumsdichte, welche sich durch die Nähe zum Trasse und insbesondere zu den Stationen der Glattalbahn und der Umsteigebahnhöfe auszeichnet.

### 3.4. Hochhaus-Cluster an Glattalbahn (Nebenvariante)

Die Variante „Hochhaus-Cluster“ schafft akzentuierte Zentrumschwerpunkte am Fil Rouge der Glattalbahn:

Diskussionsplan (vgl. Karte im Anhang C)



**Abb. 13:** Hochhaus-Cluster an der Glattalbahn (ZPG, 26.10.2011)

**Abb. 14:** Denkbare Hochhaus-Cluster am Bahnhof Stettbach (ZPG, Diskussions-skizze vom 18.03.2011)

Strategie  
(Nebenvariante)

In der Region Glattal werden im RegioROK und im regionalen Richtplan Eignungsgebiete für Hochhaus-Cluster bezeichnet. Je Cluster wird eine Zielsetzung formuliert. Die eigentümerverbindliche Zuläs-

sigkeit von Hochhäusern erfolgt anschliessend mittels Grundordnung und/oder Gestaltungsplänen.

Die Gebiete werden wie folgt bezeichnet:

- Die Eignungsgebiete für Hochhaus-Clusters mit über 40 m Gebäudehöhe werden entlang der bestehenden Glattalbahn bezeichnet. Es kann erwogen werden, einzelne Cluster mit differenzierten Gebäudehöhen zu bezeichnen.
- Als Ausschlussgebiete werden die regionalen Gebiete niedriger baulicher Dichte sowie die zweigeschossigen Wohnzonen bezeichnet. Zudem sind aufgrund der übergeordneten Vorgaben keine Hochhäuser zuzulassen im Schutzbereich am Greifensee sowie in den regionalen (Kloten Gerlisberg, Schwerzenbach, Rüm- lang Chatzenrüti, Wangen) und kantonalen Ortsbildern (Greifensee).
- Die übrigen Gebiete gelten als Eventualgebiete in kommunaler Planungskompetenz. Mit Gestaltungsplan können Hochhäuser bis 40 m zugelassen werden.
- Ergänzend könnte erwogen werden, unter welchen erhöhten Anforderungen weitere Hochhäuser mit mehr als 40 m Gebäudehöhe zugelassen werden könnten (z.B. an Autobahnknoten).

Perimeter  
(Nebenvariante)

Im Rahmen der Nutzungsplanung wäre auf der Basis eines konzeptionellen Nachweises festzuhalten, welche Ausdehnung und bauliche Dichte die Eignungsgebiete haben sollen. Von besonderer Bedeutung ist der Umgang mit Eventual- und Ausschlussgebieten, damit die Cluster nicht zusammenwachsen.

Wirkung  
(Nebenvariante)

Es resultiert eine städtebaulich akzentuierte Abfolge von Hochhaus- schwerpunkten und Gebieten mit normalen Gebäudehöhen und hohen Gebäuden. Die bestehenden Ansätze zu Clusters (Flughafenkopf, Wallisellen Zentrum) könnten verstärkt und bewusst ergänzt werden (z.B. Stettbach).

### 3.5. Fazit Hochhauskonzept Glattal

Stossrichtung ZPG  
(gemäss GL/DV-  
Workshop vom  
13.07.2011)

Die ZPG erachtet die Festlegung von Eignungsgebieten für Hochhäuser mit der Stossrichtung „**Hochhaus-Band**“ als sinnvoll für eine zweckmässig strukturierte Entwicklung im Lebensraum Glattal:

- Im RegioROK ist festzuhalten, dass die ZPG im regionalen Richtplan Eignungs-, Eventual- und Ausschlussgebiete festlegen wird.
- Eignungsgebiete sollen dort festgelegt werden, wo die Glattalbahn fährt oder deren Erweiterung gesichert ist.
- Das Konzept „**Hochhaus-Band**“ steht als **Hauptvariante** im Vordergrund mit:
  - Eignungsgebiete „über 40 m an Glattalbahn“
  - Eignungsgebiete „bis 40 m an GlattalbahnPLUS“ (bzw. mit GP für über 40 m)
  - Ausschlussgebiete in den regionalen Gebieten geringer Dichte und in den Zonen W2 sowie im Schutzgebiet Greifensee und in den überkommunalen Ortsbildern
  - Im Übrigen Eventualgebiete „bis 40 m“ mit GP-Pflicht
- Das Konzept „**Hochhaus-Cluster**“ wäre als **Nebenvariante** auch denkbar.
- Eine Koordination mit der Stadt Zürich ist anzustreben.

## Anhang

---

### A. Hochhaus-Bestand

(vgl. Karte auf der folgenden Seite)

Erläuterungen zur  
Karte

Auf der Karte ist dargestellt:

- bestehende und sich im Bau befindliche Hochhäuser mit regionaler Bedeutung
- geplante Hochhäuser von regionaler Bedeutung
- Zulassungsgebiete gemäss den kommunalen Bauordnungen und Sondernutzungsplänen



# Regionales Raumordnungskonzept RegioROK Themenkarte Hochhaus-Bestand

## Basisinhalt

### Verkehr

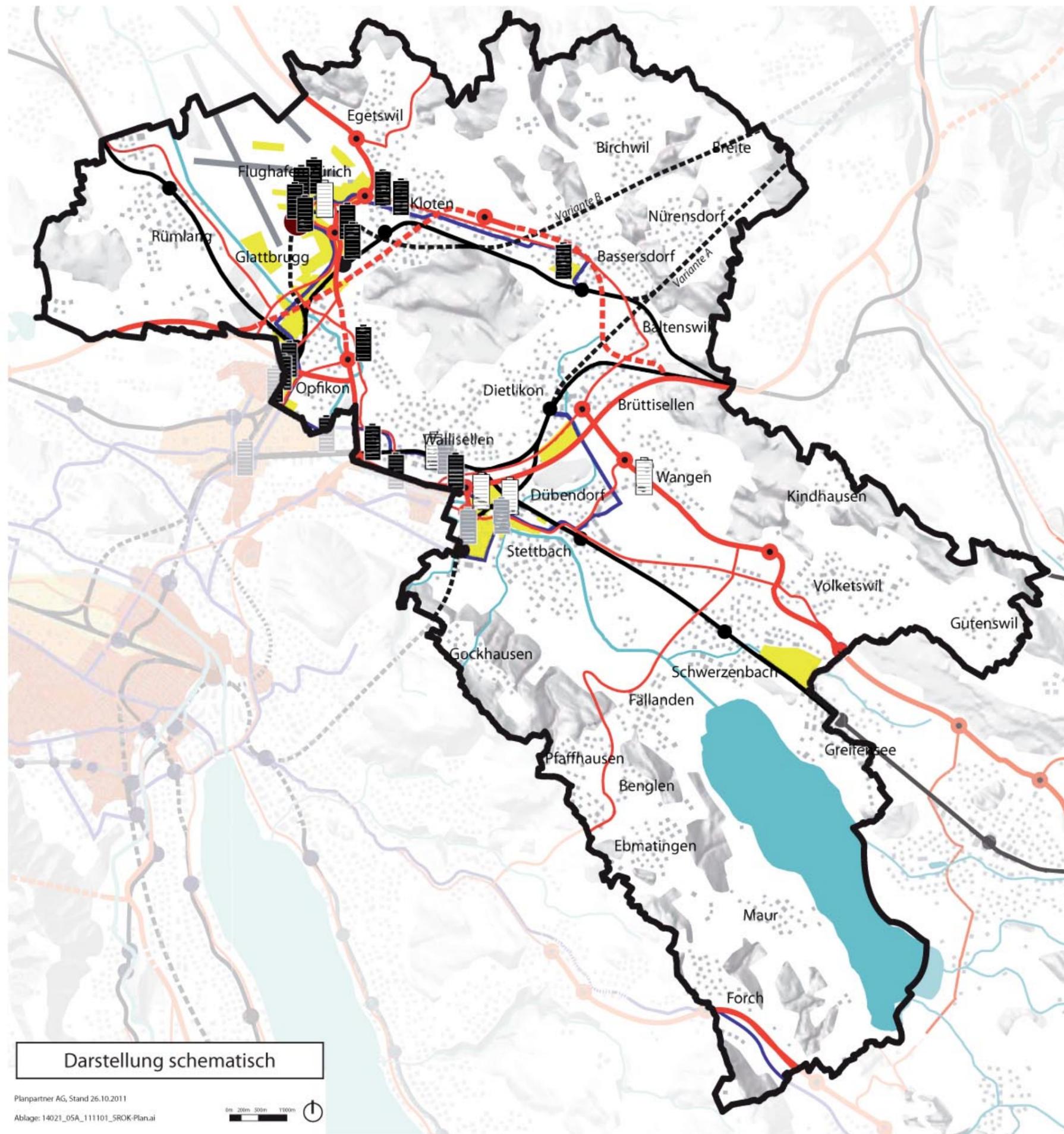
- Hochleistungsstrasse mit Anschlüssen
- Hochleistungsstrasse Tunnelstrecke
- Strassen von kantonaler Bedeutung
- S-Bahn-Netz
- S-Bahn-Netz Tunnelstrecke
- Stadtbahn
- Bahnhöfe mit Fernverkehrsanschluss
- Haltestelle S-Bahn Takt < 15 min
- Haltestelle S-Bahn Takt 16 - 30 min

### Landschaft

- Gewässer

### Zusatzinhalt

- bestehendes Hochhaus von reg. Bedeutung
- projektiertes Hochhaus
- weiteres projektiertes Hochhaus
- Hochhaus zulässig (gemäss BZO/SNP)



Darstellung schematisch

## B. Hochhaus-Band (Hauptvariante)

Konzept Hauptvariante (vgl. Karte auf der folgenden Seite)

Erläuterungen zur  
Karte

Auf der Konzeptkarte ist dargestellt:

- Die regionalen Eignungsgebiete sind schematisch dargestellt.
- Die eigentümerverbindlichen Festlegungen (Gebäudehöhen, Gebietsausscheidung, besondere Anforderungen etc.) erfolgen nachfolgend durch die kommunalen (Sonder-)Nutzungsplanungen.



# Regionales Raumordnungskonzept RegioROK Themenkarte Hochhaus-Band

## Basisinhalt

### Verkehr

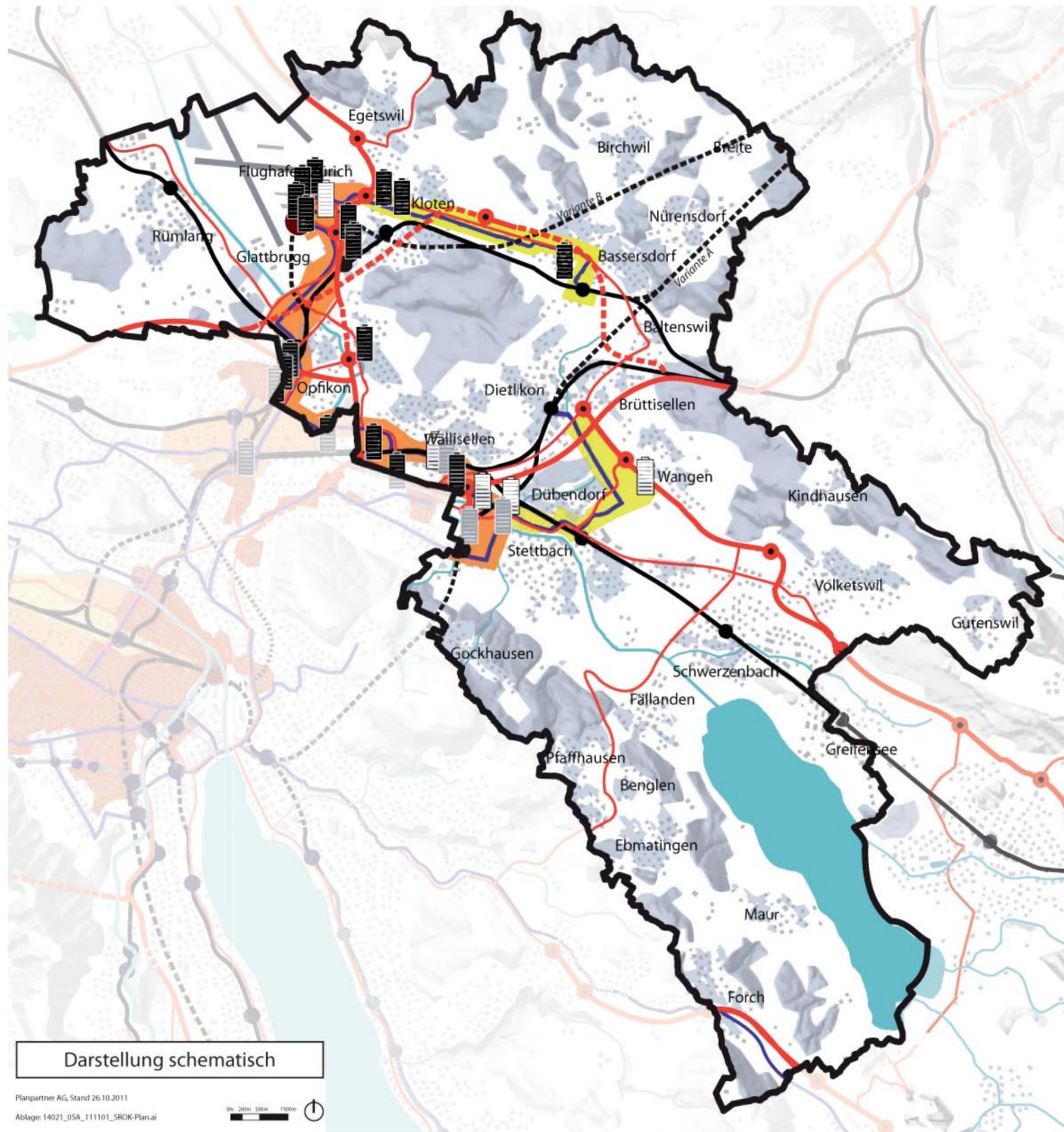
- Hochleistungsstrasse mit Anschlüssen
- Hochleistungsstrasse Tunnelstrecke
- Strassen von kantonaler Bedeutung
- S-Bahn-Netz
- S-Bahn-Netz Tunnelstrecke
- Stadtbahn
- Bahnhöfe mit Fernverkehrsanschluss
- Haltestelle S-Bahn Takt < 15 min
- Haltestelle S-Bahn Takt 16 - 30 min

### Landschaft

- Gewässer

### Zusatzinhalt

- bestehendes Hochhaus von reg. Bedeutung
- projektiertes Hochhaus
- weiteres projektiertes Hochhaus
- Eignungsgebiete Hochhaus (über 40 m)
- Eignungsgebiete Hochhaus (bis 40 m)
- Eventualgebiete Hochhaus (mit GP-Pflicht)
- Ausschlussgebiete Hochhaus (Gebiete niedriger Dichte)



Darstellung schematisch

## C. Hochhaus-Cluster (Nebenvariante)

Konzept  
Nebenvariante

(vgl. Karte auf der folgenden Seite)

Erläuterungen zur  
karte

Auf der Konzeptkarte ist dargestellt:

- Die regionalen Eignungsgebiete sind schematisch dargestellt.
- Die eigentümerverbindlichen Festlegungen (Gebäudehöhen, Gebietsausscheidung, besondere Anforderungen etc.) erfolgen nachfolgend durch die kommunalen (Sonder-)Nutzungsplanungen.



# Regionales Raumordnungskonzept RegioROK Themenkarte Hochhaus-Cluster

## Basisinhalt

### Verkehr

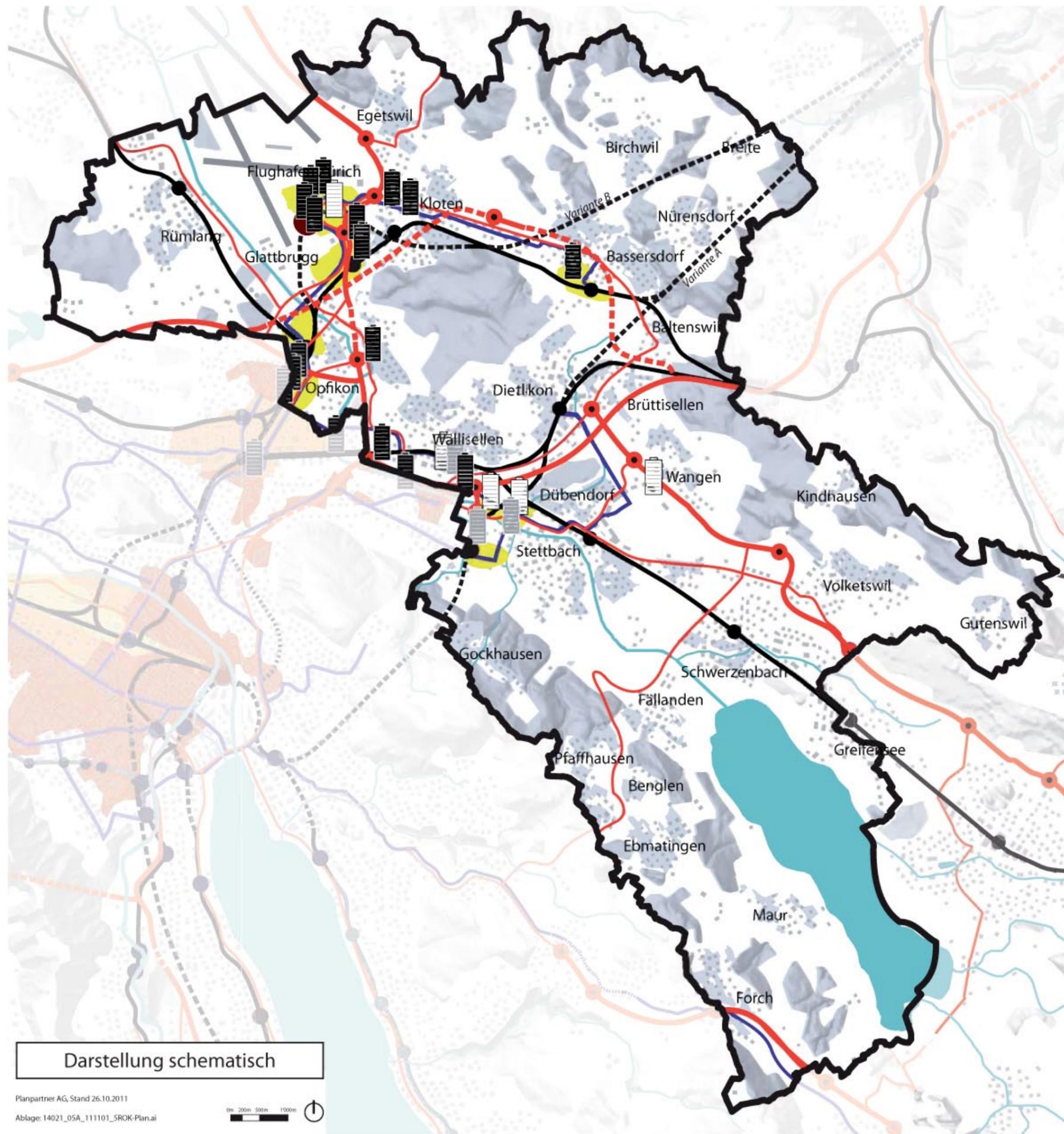
- Hochleistungsstrasse mit Anschlüssen
- Hochleistungsstrasse Tunnelstrecke
- Strassen von kantonaler Bedeutung
- S-Bahn-Netz
- S-Bahn-Netz Tunnelstrecke
- Stadtbahn
- Bahnhöfe mit Fernverkehrsanschluss
- Haltestelle S-Bahn Takt < 15 min
- Haltestelle S-Bahn Takt 16 - 30 min

### Landschaft

- Gewässer

### Zusatzinhalt

- bestehendes Hochhaus von reg. Bedeutung
- projektiertes Hochhaus
- weiteres projektiertes Hochhaus
- Eignungsgebiete Hochhaus
- Eventualgebiete Hochhaus (mit GP-Pflicht)
- Ausschlussgebiete Hochhaus (Gebiete niedriger Dichte)



Darstellung schematisch