



## Hochhaus und Baurecht

# Die Bändigung des wilden Tiers

Caspar Schärer,  
Journalist, Zürich

Das Hochhaus und die Schweiz kennen sich nun seit bald 60 Jahren. Aber so richtig warm wurden die beiden nicht miteinander. Grundsätzlich ist das Hochhaus hierzulande nicht sonderlich willkommen, auch wenn zurzeit so viele Projekte geplant sind wie schon lange nicht mehr. Das Baurecht legt dem Hochhaus viele Hindernisse in den Weg, aber auch auf der ökonomischen Seite lohnt sich der Bau eines Hochhauses längst nicht in jedem Fall. Städte wie Zürich, Bern, Wien und Köln haben erkannt, dass es planerische Regeln braucht, damit die Hochhäuser dort entstehen, wo sie erwünscht sind, und nicht dort, wo sie die Integrität der gewachsenen Stadt beeinträchtigen. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung spielen dabei Verdichtungen an den stark frequentierten Knotenpunkten des öffentlichen Verkehrs eine entscheidende Rolle.

Messturm, Prime Tower, Roche-Hochhaus: In nur wenigen Jahren ist das Thema Hochhaus wieder ganz nach vorne gerückt. Nachdem das Hochhaus in den Achtzigerjahren von den Zeichentischen der Architekten praktisch verschwunden ist, erlebt es zurzeit eine regelrechte Renaissance. Basel und Zürich sind in einen urtümlichen Wettstreit um das höchste Gebäude der Schweiz getreten. Genf könnte der lachende Dritte werden, wenn die Pläne in seinem Entwicklungsgebiet La Praille verwirklicht werden, die dort mehrere neue Hochhäuser vorsehen, darunter eines mit einer Höhe von

175 Metern. Die Schweizer Städte sind in dieser Entwicklung nicht alleine: Fast überall in Europa ist das Hochhaus wieder salonfähig geworden, und am Persischen Golf werden in den reichen Öl-Emiraten so viele Hochhäuser gebaut, dass man die Übersicht verliert.

### Massstabsprünge

Mit dem Schweizer Massstab haben diese Planungen allerdings wenig gemeinsam. In einem kleinen Land wie der Schweiz herrschte und herrscht eine «gesunde» Skepsis gegenüber dem Hochhaus. Es ist ein Einzelfall und wird deshalb auch so behandelt. Dass es zur Regel wird, verhindert das Baugesetz. Stellvertretend für diese Haltung soll hier das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich zitiert werden: «Hochhäuser müssen verglichen mit einer gewöhnlichen Bebauung ortsbaulich einen Gewinn bringen» und «Hochhäuser sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten».

Am wirksamsten ist jedoch die wirtschaftliche Bremse. Wer ein Hochhaus baut, darf keine höhere Ausnützung in Anspruch nehmen. Oder anders herum: Bauwillige brauchen ein sehr grosses Grundstück und müssen dann die gesamte Ausnützung in einem einzigen Gebäude konzentrieren. Ausserdem ist die Erstellung, der Betrieb und der Unterhalt eines Hochhauses nicht unbedingt preiswerter als bei einem konventionellen Gebäude, im Gegenteil. Der

Anteil an unrentablen Erschliessungsflächen steigt mit wachsender Höhe. Schliesslich sollte das ökonomische Umfeld am Standort des Hochhauses profitable Mieten gewährleisten, d.h., das Mietzinsniveau muss allgemein schon hoch sein. Der Bau eines Hochhauses ist also ein grosses Risiko. Es müssen längere Bewilligungsverfahren und höhere Baukosten in Kauf genommen werden. Deshalb ist ein Hochhaus stets auch ein Willensakt und ein Statement wirtschaftlicher Potenz.

### Alles unter Kontrolle in Zürich

Die Schweizer Städte reagierten auf den erneuten Aufbruch mit neuen Regulatorien, um das städtebauliche Gleichgewicht gewährleisten zu können. Im Kanton Zürich sind Gebäude ab einer Höhe von 25 Metern generell zwar nicht zulässig, können aber von kommunalen Bau- und Zonenordnungen erlaubt werden. Diese Regelungen ermöglichen den Gemeinden viel Spielraum und machten den Weg frei für das Hochhausleitbild der Stadt Zürich, das seit einigen Jahren in Kraft ist. Darin sind drei Gebietskategorien festgelegt, in denen Hochhäuser gebaut werden können – und vor allem ein grosses Gebiet, in dem Hochhäuser nicht erwünscht sind. Für den Bau eines Hochhauses sind ein Gestaltungsplan und ein Architekturwettbewerb vorgeschrieben. Das neue Hochhaus darf benachbarte Wohngebäude nicht übermässig beschatten und muss städtebaulich einen Gewinn für die Stadt darstellen. Im Sinne einer gezielten Verdichtung an den S-Bahn-Knoten haben einige Gemeinden im Kanton Zürich dort Hochhausgebiete definiert, die sogar über Sonderbauvorschriften mit zusätzlicher Ausnützung verfügen. Die Stossrichtung des Vorgehens ist einleuchtend: An Orten mit optimaler Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sollen Dichtepotenziale geschaffen und ausgenutzt werden.

Andere grössere Schweizer Städte wie Bern haben ähnliche Hochhausleitbilder verabschiedet. In Bern sind in der Altstadt und in den einheitlich gestalteten Quartieren Hochhäuser verboten, beim Wankdorf und in Auserholligen jedoch ausdrücklich erwünscht. Basel, das mit dem 105 Meter hohen Messturm vor fünf Jahren das Hochhaus wieder neu lancierte, verfügt über kein Leitbild und kontrolliert das Hochhaus nicht so stark wie Zürich und Bern. Selbst am Rheinufer ist die Planung neuer Hochhäuser möglich, wie das Beispiel des 160 Meter hohen Roche-Turms eindrücklich demonstriert. In Zürich sind Hochhäuser am See hingegen verboten.

Links: **LVR-Turm auf dem rechtsrheinischen Ufer in Köln, Architekten Gatermann+Schossig, Köln, Fertigstellung 2005, Höhe 103 Meter** (Bild Gatermann+Schossig)

Unten: **Prime Tower auf dem Maag-Areal, Architekten Gigon und Guyer, Zürich, Bauzeit 2008–2011, Höhe 126 Meter** (Bild Swiss Prime Site)

Gauche: **Tour LVR sur la rive droite du Rhin à Cologne, 2005, hauteur: 103 m, architectes Gatermann+Schossig, Cologne** (photo Gatermann+Schossig)

Ci-dessous: **La Prime Tower sur le site Maag de Zurich, 2008–2011, hauteur: 126 m, architectes Gigon et Guyer, Zurich** (photo Swiss Prime Site)





Masterplan Praille-Acacias-Vernets in Genf, Hochhauscluster im Zentrum des Entwicklungsgebiets, Architekten Ernst Nicklaus Fausch, Aarau/Zürich, maximale Höhe 175 Meter  
(Bild Ernst Niklaus Fausch Architekten)

Masterplan de la zone industrielle de La Praille-Acacias-Vernets à Genève, une grappe de tours au cœur de la zone en reconversion, hauteur maximale : 175 m, architectes Ernst Nicklaus Fausch, Aarau/Zürich  
(photo Ernst Niklaus Fausch Architekten)

### Strenges Wien

Ein Blick über die Landesgrenzen zeigt, dass deutlich grössere Städte wie Wien und Köln Hochhäuser ebenfalls nur unter bestimmten Bedingungen ermöglichen. Wien ist mit der Ausscheidung bestimmter Hochhauszonen schon recht weit fortgeschritten und konzentriert diese an den grossen öffentlichen Verkehrsknoten. Die Auflagen sind vergleichsweise streng: Damit in Wien ein Hochhaus bewilligt wird, muss ein interdisziplinärer Architekturwettbewerb durchgeführt werden, und der Standort muss mit mindestens zwei Tramstationen oder einer S- bzw. U-Bahn-Station erschlossen sein. Der Anteil des privaten Autoverkehrs, den ein Hochhaus verursacht, darf 25% nicht überschreiten. Ausserdem sind gebäudetechnische Nachweise zu erbringen, dass das neue Hochhaus eine einigermaßen nachhaltige Energiebilanz aufweist. Dafür erreichen die Hochhäuser in Wien

Höhen, die in der Schweiz eher unüblich sind: kleinere Türme enden bei 80 Metern, und im Stadtentwicklungsgebiet Donau-City erklimmt Dominique Perraults Hochhaus die für Schweizer Verhältnisse (noch) undenkbbare Höhe von 230 Metern.

### Wachsameres Auge

Sowohl in Wien wie auch in Köln ist ein gewichtiger Partner im Spiel, der in den Schweizer Städten unbekannt ist. Das Komitee des Unesco-Weltkulturerbes wacht sorgsam über die Integrität seiner Schutzobjekte, zu denen auch die Wiener Altstadt und der Kölner Dom zählen. Besonders Köln machte die Erfahrung, dass das Komitee sehr genau hinschaut. Der Dom, erst 1996 in die Liste des Welterbes aufgenommen, kam 2004 bereits auf die sogenannte «Rote Liste» der gefährdeten Denkmäler, weil gegenüber auf der anderen Seite des Rheines mehrere Hochhäuser am neuen ICE-Bahnhof Deutz geplant waren. Eines dieser Hochhäuser, der 103 Meter hohe LVR-Turm, wurde tatsächlich gebaut, die anderen mussten redimensioniert werden, sonst hätte der Dom den Status des Welterbes verloren. Seither hat die Stadt Köln für die gesamte linksrheinische Altstadt ein Höhenkonzept erarbeitet, aus dem drei Hochhauszonen an den Schnittpunkten des Rings mit den Ausfallachsen resultierte. Die Hochhäuser dort dürfen allerdings nicht höher als 60 Meter werden, dasselbe gilt für die Projekte in Deutz. In Köln gilt übrigens ein Gebäude mit mehr als 21 Metern Traufhöhe bereits als Hochhaus. In Wien wiederum steht die ganze Altstadt unter Unesco-Schutz, weshalb dort Hochhäuser keine Blickachsen verstellen dürfen. Es gibt einen offiziellen Atlas mit den wichtigen Blickbeziehungen, und ein Hochhausprojekt muss immer den Nachweis erbringen, dass die Blickachsen gewährleistet bleiben.

Alle beschriebenen Städte verfolgen das gleiche Ziel: Es geht um die raumplanerische Domestizierung des «wildes Tiers» Hochhaus. Im Gegensatz zu früher haben sich jedoch die ideologischen Verkrampfungen etwas gelöst. Das Hochhaus wird nicht mehr a priori verteuelt, wie das noch in den späten Siebzigerjahren der Fall war. Trotz einer langen Liste von Bauten und Projekten bleibt das Hochhaus in den meisten zentraleuropäischen Städten aber die Ausnahme. Es wird wahrscheinlich sogar in seiner Bedeutung überschätzt. Längst nicht jedes Projekt, das in der Zeitung erscheint, wird schliesslich gebaut.