

Zürich, 27. Februar 2023

Öffentliche Auflage «Aktualisierung der Hochhausrichtlinien und Teilrevision der Bau- und Zonenordnung»

Vernehmlassung 15. Dezember 2022 – 27. Februar 2023

Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

Der Regionalverband Zürich vertritt 260 Mitglieder (Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen usw.) mit rund 70'000 gemeinnützigen Wohnungen. Dies entspricht etwa 10 % des gesamten Wohnungsbestandes im Kanton Zürich. Wir sehen unsere Aufgabe in der Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum als ein wichtiges öffentliches Anliegen.

Wohnbaugenossenschaften Zürich bedankt sich freundlich für die Gelegenheit, zum Verordnungsentwurf betreffend der Revision der Hochhausrichtlinien Stellung zu beziehen.

Grundsätzliches

Wohnbaugenossenschaften Zürich sieht im Hochhaus eine Lösung für spezifische Aufgabenstellungen. Hochhäuser sind vergleichsweise teuer im Bau und Unterhalt, so dass sie kaum in der Lage sind, das drängendste wohnbaupolitische Anliegen – die Versorgung mit mehr bezahlbarem Wohnraum – zu lösen. Es trägt in speziellen Situationen zur innerstädtischen Verdichtung bei, wobei seine ökologische Bilanz ein Problem darstellt. Wohnbaugenossenschaften Zürich begrüsst darum den Grundsatz der Hochhausrichtlinien «je höher das Gebäude, desto mehr muss es leisten». Die eingeforderten Leistungen sollen aber auch wohnbaupolitische und sozialen Anliegen aufgreifen. Das Hochhaus soll ein Sonderfall bleiben und nur mit Bedacht erstellt werden. Unter dieser Prämisse sind die folgenden Anträge entstanden:

1. Antrag „Ein Drittel preisgünstige Wohnungen“

Unter den Qualitätsanforderungen in den Sonderbauvorschriften soll zusätzlich ein Anteil von einem Drittel preisgünstiger Wohnungen gefordert werden.

Begründung

In der Stadt Zürich sind bezahlbare Wohnungen Mangelware. Es braucht darum mehr preisgünstige Wohnungen, die nach dem Prinzip der Kostenmiete erstellt und vermietet werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn bei sämtlichen planungsrechtlichen Instrumenten ein Anteil an preisgünstigen Wohnungen eingefordert wird. Es ist darum angezeigt, dass auch beim Bau von Hochhäusern mindestens ein Drittel der Wohnungen preisgünstig erstellt werden. Es soll Art. 49b PBG sowie die Verordnung PWV des Kantons Zürich zur Anwendung gelangen. Ebenso sei die Belegung und der Erstwohnsitz gleich in der BZO zu regeln.

Die Teilrevision sieht die Einführung von Sonderbauvorschriften für den Bau von Hochhäusern vor. Die Erstellung von Hochhäusern ist grundsätzlich freiwillig. Die Grundeigentümerschaft hat jederzeit die Möglichkeit, nach Grundordnung zu bauen. Der Entscheid einer Bauherrschaft für ein Hochhaus soll künftig noch enger als bisher an die Verantwortlichkeit gekoppelt sein, dass solche Vorhaben (über



einen ortsbaulichen Gewinn und eine architektonisch besonders gute Gestaltung hinaus) auch einen Beitrag zu einer sozialverträglichen Stadt für Alle leistet.

2. Antrag „Kompensation durch erhöhten Anteil preisgünstiger Wohnungen“

Die Anforderungen gemäss Art. 81 c ter-quinquies (Erdgeschossnutzung, Publikumsorientierte Nutzung, Gemeinschaftsräume) sollen gesenkt werden, wenn dafür der Anteil preisgünstiger Wohnungen mehr als die Hälfte umfasst.

Begründung

Eine publikumsorientierte Nutzung und insbesondere die Vorschriften zur Erdgeschossnutzung tragen zur gesellschaftlichen Akzeptanz von Hochhäusern bei und stiften einen gesamtgesellschaftlichen Nutzen. Sie verteuern aber auch den Bau und folglich die Mieten. Für Wohnbauträger, die eine erhöhte Anzahl preisgünstiger Wohnungen anbieten wollen, sollen darum die Anforderungen zu Gunsten tieferer Erstellungskosten und einer besseren Ertragsituation reduziert werden können.

So sollte auf eine publikumsorientierte Dach- oder teilweise Erdgeschossnutzungen verzichtet werden können. Dachnutzungen zum Beispiel sind kostspielig, weil die Erschliessung einer öffentlichen Dachnutzung aus Gründen der Sicherheit von der Wohnerschliessung, den Vorzonen und Treppenhäusern getrennt erfolgen muss.

Die Hochhausrichtlinien postulieren den Grundsatz «je höher das Gebäude, desto mehr muss es leisten». Dieser Grundsatz soll nicht nur hinsichtlich architektonischer und sozialräumlicher Kriterien, sondern auch für wohnungspolitische und soziale Anliegen gelten. Die Leistung eines Hochhauses kann demgemäss auch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sein.

3. Antrag „Baukollegium“

Auf die Kompetenzzuweisung an das Baukollegium soll verzichtet oder die Zusammensetzung des Baukollegiums muss reformiert werden.

Begründung

Das Baukollegium verfügt nur über geringe demokratische Legitimation und ist einseitig zusammengesetzt. Es mangelt ihm insbesondere an fachlicher Expertise zu sozialen und ökologischen Fragen. Mit der geplanten Ausdehnung des Hochhausgebiets wird die Rolle des Baukollegiums zusätzlich aufgewertet. In Anbetracht der Konfliktrichtigkeit von Hochhäusern, erscheint die gewichtige Rolle des Baukollegiums in dieser Form nicht mehr gerechtfertigt.

4. Antrag „Keine Einzelfallbeurteilung“

Auf eine Einzelfallbeurteilung der Eignung einer Parzelle als Hochhausstandort durch das Baukollegium soll verzichtet werden.

Begründung

Die Verwertbarkeit einer Parzelle darf nicht von der Bautätigkeit der Nachbarschaft abhängig sein. Eine solche Regelung würde zu erheblicher Rechtsunsicherheit und zu einer dynamischen Rechtsentwicklung führen. So sind Situationen denkbar, in denen einem Eigentümer der Bau eines Hochhauses untersagt wird, weil auf der benachbarten Parzelle bereits Hochhäuser gebaut wurden – oder weil bisher keines gebaut wurde - und er schlicht mit seiner Planung zu spät oder früh ist.



5. Antrag «umsetzbare Vorgaben für Photovoltaik»

Die Anforderungen für die Eigenstromproduktion sind dahingehend zu überprüfen, dass die Anforderungen auch erfüllt werden können. Solange der Markt nicht in der Lage ist Module bereitzustellen, welche die Brandschutzanforderungen erfüllen

Begründung

Die Erhöhung des Anteils Eigenstromerzeugung und die damit verbundene die Idee, auch die Fassade in die Betrachtung miteinzubeziehen, begrüßen wir sehr. So hat ein Mitglied von Wohnbaugenossenschaften Zürich bereits 2012 in Zürich Leimbach zwei Hochhäuser saniert und mit einer Fassaden-PV ausgerüstet. Leider zeigt sich bei aktuellen Produkten, dass die verschärften Anforderungen an PV-Fassaden der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich GVZ mit den derzeit auf dem Markt verfügbaren Paneelen nicht mehr eingehalten werden können. Es ist darum eine entsprechende Übergangsbestimmung in die Vorschriften aufzunehmen.

Wohnbaugenossenschaften Zürich, 27. Februar 2023

Andreas Wirz, Vorstand wbg-zh

Patrick Tscherrig, Projektleiter wbg-zh