



Aktualisierung der Hochhausrichtlinien Stellungnahme zur öffentlichen Auflage Quartierverein Zürich Affoltern

1 Grundsätzliches

Der Quartierverein Zürich Affoltern* begrüsst, dass in der Stadt Zürich Hochhausrichtlinien gelten. Eine Überarbeitung der aktuell gültigen Hochhausrichtlinien von 2011 erscheint aufgrund der sich verändernden Rahmenbedingungen als angebracht und wird vom Quartierverein Zürich Affoltern befürwortet.

Der Quartierverein geht einig mit der Aussage in der Präambel, dass Hochhäuser eine Chance und Option darstellen und zum Repertoire der Stadtentwicklung in Zürich gehören sollen. Der vorliegende Entwurf der Hochhausrichtlinien setzt im Grundsatz die richtigen Leitplanken, um die Chancen von Hochhäusern in einem positiven Sinn für die Stadtentwicklung von Zürich zu nutzen.

Eine frühzeitige Information und Beteiligung der Quartierbevölkerung wird befürwortet. Bei Hochhausprojekten in Zürich Affoltern soll deshalb der Quartierverein Zürich Affoltern im Planungsprozess frühzeitig angehört und eingebunden werden.

Wichtig erscheint dem Quartierverein Zürich Affoltern, dass die verabschiedeten Richtlinien auch angewendet werden. In der Vergangenheit sind mit den Sonderbauvorschriften ETH Campus Höggerberg Hochhäuser realisiert bzw. ermöglicht worden, die in klarem Widerspruch zu den geltenden Hochhausrichtlinien stehen.

2 Hochhausgebiete und Höhen Zürich Affoltern

Als lokaler Verein, der sich für die Quartierentwicklung in Zürich Affoltern engagiert, beschränken wir unsere Rückmeldungen zu den Hochhausgebieten auf das Quartier Zürich Affoltern.

2.1 Hochhäuser entlang Wehntalerstrasse

Hochhauszone I mit Höhen von bis zu 40 m für eine bis zwei Bautiefen entlang der Wehntalerstrasse in Zürich Affoltern wird befürwortet.

Begründung

Ein bis zwei Bautiefen entlang der Wehntalerstrasse eignen sich besonders für Nutzungen wie Büros, Gewerbe und spezielle Wohnformen wie studentisches Wohnen, Kleinwohnungen, Alterswohnungen etc. die sich für Hochhäuser besonders bewähren.

Auch städtebaulich erscheint die Wehntalerstrasse als urbane Achse für Hochhäuser geeignet. Eine Verdichtung entlang der Wehntalerstrasse führt zudem zu einer gesteigerten Nachfrage für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und somit zu einer Belebung und besseren Versorgung des Quartiers.

2.2 Keine Hochhäuser in Familienwohngebieten

Die Hochhauszone I die über eine bis zwei Bautiefen entlang der Wehntalerstrasse hinausgehen und ausserhalb der beiden Zentren in Zürich Affoltern liegen, wird abgelehnt.

Begründung

Die Gebiete in Zürich Affoltern nicht entlang der Wehntalerstrasses sind heute typische Familienwohngebiete und sollen auch in Zukunft primär als solche weiterentwickelt werden. Häuser über 30 m sind schlecht geeignet als Wohnhochhäuser für Familien: der Bodenbezug der Wohnung fehlt, Hochhäuser sind – ohne aufwändige Massnahmen – anonym und leiden oft unter sozialen Herausforderungen. Entsprechende Beispiele sind in Zürich Affoltern bereits vorhanden.

2.3. Wohnbauzonen in Verdichtungsgebieten in Neuaffoltern sind aus dem Hochhausgebiet zu entlassen.

Begründung

Jahrzehntelange Erfahrung zeigt, dass Wohnhochhäuser unbeliebt sind. Sie fördern die Anonymität und Fluktuation und beeinflussen die Soziokultur im Quartier negativ. Sie werden deshalb auch eher selten gebaut und entsprechend sollten sie nicht möglich sein.

2.4. Keine Hochhäuser an Hanglagen

Die Hochhauszone I im Gebiet Lerchenberg wird abgelehnt. Das Gebiet soll aus der Hochhauszone ausgeschlossen werden.

Begründung

Wie bereits in den Hochhausrichtlinien 2001 korrekterweise festgestellt, sind topographisch empfindliche und bevorzugte Wohngebiete von Hochhauszonen auszuschliessen. Das Gebiet Lerchenberg ist als solches Gebiet einzustufen. Zudem ist es ein bevorzugtes Familienwohngebiet, in dem Hochhäuser generell als ungeeignet eingeschätzt werden (siehe Abschnitt 2.2).

2.5. Keine Hochhäuser auf dem Höggerberg

Die Hochhauszone I beim ETH Campus Höggerberg wird abgelehnt. Das Gebiet soll aus der Hochhauszone ausgeschlossen werden.

Begründung

Der ETH Campus ist ein Siedlungsgebiet umgeben von Grünraum an einer topographisch empfindlichen Lage im Sattel zwischen Käferberg und Höggerberg. An solchen Orten stellen Hochhäuser einen überproportional grossen Eingriff in die Landschaft dar. Der bewilligte Sondernutzungsplan ETH Campus Höggerberg widerspricht mit den vorgesehenen Hochpunkten klar den bestehenden Hochhausrichtlinien – vergangene

Fehler sollen mit den neuen Hochhausrichtlinien nicht gutgeheissen werden. Eine Verdichtung am Campus Höggerberg kann auch ohne Hochpunkte erfolgen.

2.6. Hochhauszone I in den Zentren von Zürich Affoltern

Die beiden Zentren in Zürich Affoltern (zwischen Zehntenhausplatz und Bahnhof Affoltern sowie Neuaffoltern) sollen in der Hochhauszone I bleiben.

Begründung

Mit der neuen Tramlinie wird Zürich Affoltern eine Urbanisierung erfahren. Dieser Entwicklung wird korrekterweise mit der Hochhauszone I entlang der Wehntalerstrasse Rechnung getragen. Bei den beiden Zentren ist zwar eine städtebauliche Akzentuierung angebracht. Dies kann aber auch **ohne Aufzonung** erreicht werden.

3 Städtebauliche Prinzipien

Die vier Prinzipien für die Platzierung von Hochhäusern im Stadtkörper „Landmarks im Talboden“, Cluster & Gruppen“, „Aussicht & Blickbeziehungen“ sowie „Akzente“ werden befürwortet.

Das Prinzip „Freiraum in der Grünen Wohnstadt“ wird abgelehnt und soll ersatzlos gestrichen werden.

Begründung

Die Ausführungen zum Prinzip „Freiraum in der grünen Wohnstadt“ sind keine städtebaulichen Richtlinien, an denen sich die Platzierung oder Gestaltung von Hochhäusern orientieren soll – wie dies die anderen vier Prinzipien sind – sondern ein Versuch für die Rechtfertigung von Hochhäusern in Wohnquartieren. Die Nachteile von Wohnhochhäusern in der für Familien besonders geeigneten „grünen Wohnstadt“ überwiegen deren Vorteile bei weiten (siehe Absatz 2.2).

4 Qualitätsanforderungen an Hochhäuser

4.1. Die Qualitätsanforderungen an Hochhäuser werden grundsätzlich befürwortet. Wir sind aber der Meinung, dass auch bei Hochhäusern bis 40 m ein Gestaltungsplan Pflicht sein soll.

Begründung

Eine Nutzungsstudie zum Quartier und die Umsetzung der Schlussfolgerungen müssen über einen Gestaltungsplan eingefordert werden.

4.2. Hitzeminderung: Es fehlt der Hinweis zur Hitzeminderung in Affoltern.

Begründung

Wenn entlang der Wehntalerstrasse Hochhäuser gebaut werden, dann bremst das den kühlen Windzug, der vom Höggerberg herunterweht und das Quartier vor allem in Hitzeperioden kühlen kann. Die Hochhäuser würden den Luftzug aufhalten, denn auf der

Seite hinter den Hochhäusern hügelseitig kommt der kühle Wind her. Dort stösst er auf die unpassierbaren Hochhäuser, so dass auf der Wehntalerstrasse und weiter die Hitze stockt, was für das Wohlbefinden und die Gesundheit zu grossen Konsequenzen führen kann. Die Platzierung der Hochhäuser muss mit den entsprechend gemessenen und simulierten Kaltluftströme erfolgen.

4.3. In die Qualitätsanforderungen sind Massnahmen für den präventiven Vogelschutz aufzunehmen.

Begründung

Hochhäuser können für Zugvögel ein besonderes Risiko darstellen. Bei der Vogelwarte Sempach gibt es entsprechende Studien, die besorgniserregende Resultate zeigen. Kollisionen mit Glasfassaden sind die nach Verlusten durch Hauskatzen zweithäufigste anthropogene Todesursache. Bei der Vogelwarte Sempach gibt es entsprechende Empfehlungen für die Baubranche, wie möglichst einfach und günstig "vogelsicher" gebaut werden kann.

5 Planungs- und Bewilligungsprozess

Ein differenzierter Planungsprozess nach Höhe wird abgelehnt. Auch bei Hochhäusern unter 60 m ist das Quartier in der Phase „Vorstudie / Machbarkeit“ einzubeziehen.

Begründung

Nicht die absolute Höhe eines Hauses ist massgebend für den Effekt auf die Umgebung, sondern die relative Höhe im Verhältnis zur städtebaulichen Struktur und Identität der Umgebung. So stellen z.B. Hochhäuser bis 40 m in der „grünen Wohnstadt“ einen mindestens ebenso grossen Eingriff in die Struktur und Identität der Umgebung dar, wie ein 60 m Hochhaus im Talboden des Limmattals. Eine Information der Nachbarschaft zum Zeitpunkt des Vorprojektes ist eine Alibiübung – auf das Projekt kann zu diesem Zeitpunkt keinen Einfluss mehr genommen werden.

Allgemeine Bemerkung: Das Timing der überarbeiteten Hochhausrichtlinien war denkbar schlecht: Weihnachtszeit, Wahlen und Sportferien. Die Stadt hätte die Quartierbevölkerung befragen müssen, dafür blieb aber keine Zeit.

* Quartierverein Zürich Affoltern

Der Quartierverein Zürich-Affoltern versteht sich als Bindeglied zwischen Bevölkerung und Stadtverwaltung. Er nimmt Anliegen und Initiativen der Quartierbevölkerung auf, die für das Quartier von Interesse sind, und unterstützt diese. Von Interesse sind vor allem breit abgestützte Anliegen und Initiativen, die im Einklang mit einer ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltigen Entwicklung stehen.

Zürich Affoltern, 19. Februar 2023

Kontakt: Pia Meier, Präsidentin Quartierverein Zürich Affoltern

piameier@bluewin.ch

+41 79 430 24 32