

Medienmitteilung

18. Dezember 2013

Differenzierte Stellungnahme der Wohnbaugenossenschaften zur Teilrevision der Zürcher BZO

Der Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich hat sich eingehend mit den Vorschlägen zur Revision der Stadtzürcher BZO auseinandergesetzt und diese auch mit seinen Mitgliedern diskutiert. Einige spruchreife genossenschaftliche Projekte sind durch die neuen Regelungen stark tangiert und die angestrebte Zahl neuer Wohnungen kann so nicht erreicht werden.

In seiner Stellungnahme würdigt der Verband deshalb die Absicht hinter den vorgeschlagenen Änderungen, macht jedoch eine ganze Reihe von Einwendungen. Zur Voranwendung der möglichen neuen BZO, insbesondere bei bereits eingereichten Baugesuchen, setzt der Verband ein grosses Fragezeichen.

Die BZO-Teilrevision steht im Zeichen des Volksauftrags für einen wachsenden Anteil gemeinnütziger Wohnungen. Allerdings reichen die vorgeschlagenen Massnahmen dafür nicht aus. Die Voranwendung stellt zudem viele bereits eingereichte Baugesuche und teilweise gemeinsam mit städtischen Amtsstellen entwickelte Projekte in Frage.

Willkommene städtebauliche Aufwertungen

Die vorgeschlagene Abschaffung des «Zürcher Untergeschosses» und die neuen Bestimmungen zur publikumswirksamen Erdgeschossnutzung werden aus städtebaulicher Sicht begrüsst. Allerdings sind Ausnützungsverluste zu vermeiden und die Nutzungsanordnung soll flexibler gehandhabt werden können.

Präzisere Anforderungen bei kooperativen Planungen

Der Verband begrüsst, dass bei kooperativen Planungen neu ein Mindestwohnanteil für Kostenmiete vorgeschrieben werden soll und dass sie zu städtebaulicher Aufwertung und qualitätsvoller Verdichtung führen sollen. Um schwierige Güterabwägungen bei der Umsetzung zu vermeiden, müssen diese Anforderungen jedoch präziser formuliert und ein Mindestwohnanteil für Kostenmiete von einem Drittel festgeschrieben werden.

Arealüberbauungen mit 1/3 Kostenmiete und Etappierung

Arealüberbauungen erlauben höhere Ausnützungen als die Regelbauweise. Darum soll auch hier ein Mindestwohnanteil von einem Drittel für Kostenmiete festgelegt werden. Damit bei Ersatzneubauten allen bisherigen Bewohnenden Ersatz geboten werden kann, sollen Arealüberbauungen neu auch über mehrere Jahre etappiert werden können.

W3b soll als Aufzonzungsinstrument verwendet werden

Die neu eingeführte Zone W3b soll nicht wie vorgeschlagen als Abzonungs-, sondern als Aufzonzungsinstrument verwendet werden. Dies würde beispielsweise in den stark genossenschaftlich geprägten Gebieten am Friesenberg eine massvolle Verdichtung ermöglichen, wie sie heute in der Zone W2b nicht möglich ist.

In weiteren Punkten äussert sich der Verband gegen verschärfte Vorschriften für Quartiererhaltungs- und Kernzonen (sie sind aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig und erschweren die Erneuerung im Bestand) und er wünscht sich eine Vereinfachung der regulatorischen Rahmenbedingungen und Abläufe.

*

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an

Andreas Wirz, Vorstandsmitglied Wohnbaugenossenschaften Zürich, 076 506 93 43