

Stadtzürcher Bau- und Zonenordnung

Zürich muss die neue BZO nachbessern

Zürich Heute, 11:53



Die Bestimmungen zu Untergeschossen müssen angepasst werden. (Bild: Adrian Baer / NZZ)

Nach dem Mitwirkungsverfahren passt die Stadt Zürich den Entwurf für eine neue Bau- und Zonenordnung in den umstrittensten Punkten an. Auch der Kanton verlangt, dass da und dort nachgebessert wird.

ak. Der Entwurf für eine neue Zürcher Bau- und Zonenordnung ist in den letzten Monaten auf heftigen Widerstand gestossen – nicht nur von bürgerlichen Politikern und Hauseigentümern, sondern beispielsweise auch von den Baugenossenschaften. Der Stadtrat hatte zwar keine grossflächigen Abzunungen vorgeschlagen, verschiedene neue Bestimmungen schränken das Bauen aber zusätzlich ein. Vor allem der bisher sehr grosszügig erlaubte Ausbau des Untergeschosses ist in dieser Art nicht mehr möglich, und eine neu geschaffene Wohnzone W3b verringert die Ausnützung mit Hilfe von Arealüberbauungen. Die FDP und die GLP verlangten deshalb, der Stadtrat solle die ganze Bau- und Zonenordnung zurückziehen.

Dass der Stadtrat dieser Forderung entsprechen würde, war nicht zu erwarten gewesen. Dennoch erstaunte, dass er am Donnerstag zur Pressekonferenz lud, um über den Ablauf des Mitwirkungsverfahrens zu berichten. Üblicherweise nimmt sich der Stadtrat lange Zeit, um die Einwendungen zu sichten und die einen oder anderen in die Überarbeitung der Vorlage einfließen zu lassen. Wie Stadtrat André Odermatt ausführte, sind 500 Einwendungsschreiben mit gesamthaft 3500 Anträgen eingegangen. Dies habe er ungefähr in dieser Grössenordnung erwartet, sagte er. Weitere 50 Einwendungen gab es beim regionalen Richtplan.

Reserven klarer aufzeigen

Natürlich sagte Odermatt, dass man diese Einwendungen sorgfältig prüfen und die BZO in gewissen Punkten anpassen werde. Die Einwendungen sind allerdings keine Einsprachen. Ihre Ablehnung muss lediglich in einem Bericht kurz begründet werden. Odermatt kündigte allerdings bereits an, in welche Richtung die Anpassungen gehen sollen: Er hält zwar an einer Neuregelung des Untergeschosses fest, diese soll aber ohne Ausnützungsverluste umgesetzt werden. Heute kann ein UG quasi als zusätzliches Geschoss genutzt werden, wenn es 10 Zentimeter im Boden versenkt ist. Nach neuer BZO muss es zur Hälfte im Boden stecken, und es kann auch nur noch zu 60 Prozent für Wohnen und Arbeiten genutzt werden.

Auch an der umstrittenen neuen Wohnzone W3b hält Odermatt fest. Der Kanton hat bei seiner Vorprüfung jedoch beanstandet, dass die Zuweisung der betroffenen Gebiete nicht überall nachvollziehbar sei. Diese Zuweisungen werden deshalb nochmals geprüft. Stadtbaumeister Patrick Gmür betonte, dass die W3b nicht nur mit Einschränkungen verbunden sei. Man könne sie auch als Instrument zur Aufzonen einer W2 benützen.

Die Stadt hatte sich immer auf die noch grossen Reserven der bestehenden Bau- und Zonenordnung berufen. Der Kanton verlangt nun allerdings den planerischen Nachweis, dass bis 2030 für rund 70'000 zusätzliche Bewohnerinnen und Bewohner Wohnraum geschaffen werden kann. Der Stadtrat will deshalb nun präzisieren, wo Aufzonungen möglich sind. Diese will er allerdings wie vorgesehen an kooperative Verfahren knüpfen.

«Nicht genehmigungsfähig»

Ein Punkt ist für den Kanton in der vorliegenden Form «nicht genehmigungsfähig». Es geht um die Bestimmung, dass ein Hauseigentümer mehr Ausnützung für sein Grundstück erhält, wenn er darauf einen Anteil von gemeinnützigen Wohnungen erstellt. Für diese Bestimmung fehle die gesetzliche Grundlage. Die Stadt will sie nun so formulieren, dass sie genehmigungsfähig wird. Man wolle deutlicher den freiwilligen Charakter des Mechanismus betonen, sagte Odermatt.

Ein Postulat von FDP, SVP, GLP und CVP im Zürcher Gemeinderat verlangt, dass man auf die sogenannte negative Vorwirkung bei jenen Projekten verzichten soll, die vor dem 23. Oktober eingegangen seien. Momentan gelten ja nicht nur die Bestimmungen der alten, sondern auch jene der vom Stadtrat vorgelegten BZO. Dies sei nicht möglich, teilte Odermatt mit, weil es sich um zwingendes kantonales Recht handle, für das es eine gesicherte Rechtspraxis gebe. 30 Bauprojekte sind davon betroffen, eine Bauverweigerung habe jedoch nur in einem Fall ausgesprochen werden müssen.

Die Vorlage wird nun überarbeitet und im Herbst dem Gemeinderat zugewiesen. Der Stadtrat rechnet damit, im nächsten Jahr die neue Bau- und Zonenordnung in Kraft setzen zu können.

MEHR ZUM THEMA

Kommentar

Hoher Preis für wenig Inhalt

Vor 23 Minuten

BZO

An der Vorwirkung ist nicht zu rütteln

Dienstag

**Kampf um Zürcher Bau- und Zonenordnung
Stadtrat soll Bau- und
Zonenordnung zurückziehen**

21. Januar 2014, 01:00

**Kritik an Revision der Zürcher Bau- und
Zonenordnung
Architekten planen für den
Papierkorb**

7. Februar 2014, 01:00

COPYRIGHT © NEUE ZÜRCHER ZEITUNG AG - ALLE RECHTE VORBEHALTEN. EINE WEITERVERARBEITUNG, WIEDERVERÖFFENTLICHUNG ODER DAUERHAFT SPEICHERUNG ZU GEWERBLICHEN ODER ANDEREN ZWECKEN OHNE VORHERIGE AUSDRÜCKLICHE ERLAUBNIS VON NEUE ZÜRCHER ZEITUNG IST NICHT GESTATTET.