

Zürich muss die neue BZO nachbessern

Der Stadtrat reagiert auf die 3500 Anträge im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens

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

Adi Kälin

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

Bei Untergeschossen ansetzen

Dass die Exekutive dieser Forderung entsprechen würde, war nicht im Ernst zu erwarten. Dennoch erstaunt, dass er am Donnerstag zur Pressekonferenz eingeladen hat, um über den Ablauf des Mitwirkungsverfahrens zu berichten. Üblicherweise nimmt sich der Stadtrat lange Zeit, um die Einwendungen zu sichten und die einen oder andern Vorschläge 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. Weitere 50 Einwendungen gab es beim regionalen Richtplan.

Natürlich sagte Odermatt, dass man diese Einwendungen sorgfältig prüfen und die BZO in gewissen Punkten an-

passen werde. Die Einwendungen sind allerdings keine Einsprachen. Ihre Ablehnung muss lediglich in einem Bericht kurz begründet werden. Odermatt kündigte aber auch 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 Untergeschoss quasi als zusätzliches Geschoss genutzt werden, wenn es zehn Zentimeter im Boden versenkt ist. Nach neuer BZO muss es sich zur Hälfte im Boden befinden, und es kann auch nur noch zu 60 Prozent für Wohnen und Arbeiten genutzt werden. Wie eine neue Regelung aussehen könnte, wollte Odermatt aber noch nicht sagen: «Es gibt verschiedene Wege zum Ziel.»

Auch an der umstrittenen neuen Wohnzone W3b hält Odermatt fest. Der Kanton hatte bei seiner Vorprüfung jedoch beanstandet, dass die Zuweisung der betroffenen Gebiete nicht überall nachvollziehbar sei. Gleiches gilt auch für die neuen Baumschutzgebiete. Diese Zuweisungen werden deshalb nochmals geprüft. Stadtbaumeister Patrick Gmür betonte, dass die W3b nicht nur ein Instrument zur Einschränkung des

Bauens sei. Man könne sie auch zur Aufzonen einer W2 benutzen.

Die Stadt hatte sich immer auf die grossen Reserven der bestehenden Bau- und Zonenordnung berufen. Der Kanton verlangt nun aber den planerischen Nachweis, dass bis 2030 für rund 70 000 zusätzliche Bewohnerinnen und Bewohner Wohnraum geschaffen werden kann. Der Stadtrat will deshalb 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. Laut Odermatt beurteilt der Kanton die neue BZO aber grundsätzlich positiv und sieht «eine sorgfältige Herange-

hensweise und eine intensive Auseinandersetzung mit ihrer zukünftigen Entwicklung». Explizit seien die Regelungen bei den Industriezonen, bei denen auch Flächen fürs Gewerbe vorgesehen sind, gelobt worden. Gleiches gelte für die neuen Bestimmungen für die Nutzungen im Erdgeschoss.

Ein Postulat von FDP, SVP, GLP und CVP im Zürcher Gemeinderat verlangt, dass man auf die sogenannte negative Vorwirkung bei jenen Projekten verzichten soll, für die vor dem 23. Oktober das Baugesuch eingereicht worden ist. Momentan gelten ja nicht nur die Bestimmungen der alten, sondern auch jene der vom Stadtrat vorgelegten BZO. Ein Verzicht auf die Vorwirkung 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.

Meinung & Debatte, Seite 23

«Schritte in die richtige Richtung»

tox. · Die Reaktionen von Verbänden und Parteien auf die angekündigten Anpassungen der BZO-Revision sind am Donnerstag mehrheitlich positiv ausgefallen. Der Hauseigentümerverband schreibt, er nehme «mit Genugtuung» zur Kenntnis, dass die Bestimmungen zum «Zürcher Untergeschoss» so überarbeitet werden sollen, dass sich die prognostizierte Zunahme der Bevölkerung auch tatsächlich bewältigen lasse. Die Überprüfung der neuen, weniger dichten Wohnzone W3b sei ebenfalls ein Schritt in die richtige Richtung. Laut dem Direktor Albert Leiser soll für die langfristige Entwicklung Zürichs aber die gebietsweise Aufstockung um ein Geschoss ins Auge gefasst werden. Zufrieden zeigte sich nach der Medien-

konferenz auch FDP-Präsident Michael Baumer. Er werte es als positives Signal, dass Odermatt vernünftige Lösungen finden wolle. Allerdings sehe er noch nicht, wo die BZO bauliche Entwicklung ermöglichen wolle. Dies müsse nun konkret aufgezeigt werden.

Andreas Wirz, Vorstandsmitglied des Verbands Wohnbaugenossenschaften, findet es richtig, dass die Stadt die Abzonen in die neue W3b-Zone, die vor allem Genossenschaften betreffen, nochmals anschauen will. Er hoffe, dass es auch zu Aufzonungen von der zweigeschossigen in diese neue Zone komme, beispielsweise am Friesenberg. Für die Alternative Liste ist entscheidend, ob der Stadtrat bei den zentralen strittigen Punkten mehrheitsfähige Lösungen fin-

det. Positiv sei, dass Hochbauvorsteher André Odermatt klarer herausarbeiten wolle, in welchen Gebieten Aufzonungen möglich sein sollen. Die AL zeigt sich enttäuscht, dass der Artikel 4b über Mindestwohnanteile für Kostenmiete vom Kanton als «nicht genehmigungsfähig» eingestuft wurde. Sie will sich nun mit aller Kraft für den Gegenvorschlag zur kantonalen Initiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» einsetzen.

Am kritischsten äusserte sich Gian von Planta, der Fraktionschef der Grünliberalen im Gemeinderat. «Odermatt macht Fehler rückgängig, aber wir haben immer noch weniger Baureserven als 1999», sagte er. «Die Stadt sorgt damit für steigende Mieten und trägt zur Zersiedelung des Umlands bei.»

Hoher Preis für wenig Inhalt

*Zürich verfährt nach dem Prinzip
Versuch und Irrtum. Von Irène Troxler*

Zürichs rot-grüner Stadtrat hatte im letzten Oktober einen Aufschrei provoziert, als er eine restriktive Revision der Bau- und Zonenordnung präsentierte. In der stark wachsenden Stadt Zürich wollte er die nutzbaren Flächen reduzieren, beispielsweise mit verschärften Vorschriften zu den Untergeschossen. Jetzt, nach der Auswertung der Reaktionen, kommt er den Kritikern in zentralen Punkten entgegen. Zürichs Wachstum soll doch nicht ausgebremst werden. So weit die gute Nachricht.

Allerdings ist das Baurecht nicht geschaffen für Experimente mit Versuch und Irrtum. Zürich wird in nächster Zeit mit der absurden Situation leben müssen, dass eine Bau- und Zonenordnung gilt, die in zentralen Teilen bereits wieder dem Tod geweiht ist. Die im letzten Oktober vorgestellten Änderungen entfalten weiterhin ihre Vorwirkung bis zu einem nächsten Stadtratsbeschluss, der im Herbst 2014 erwartet wird. Und auch dann herrscht noch keine Rechtssicherheit, bis das Regelwerk vom Stadtparlament verabschiedet ist. Für die Baubranche und die Genossenschaften, die dringend für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt sorgen sollten, bedeutet dies in vielen Fällen: abwarten, bis klar ist, was künftig wirklich gilt.

Zürichs Hochbauvorstand André Odermatt hat zwei und zwei zusammengezählt und realisiert, dass sein Entwurf politisch keine Chance hätte. Einwände kamen auch vom Kanton: Er verlangte verschiedene Nachbesserungen und forderte den Nachweis ein, dass bis zum Jahr 2030 70 000 zusätzliche Einwohner in Zürich Platz haben werden. Das ist ein deutlicher Wink an die Stadt: Sie soll nicht vergessen, dass ihr eine zentrale Rolle zukommt bei der Bewältigung des prognostizierten Wachstums.

Statt einfach die grössten Böcke zu korrigieren, hätte der Stadtrat auch die ganze Revision zurückziehen und eine abgespeckte Vorlage ausarbeiten können, die aufzeigt, wie Zürich in den nächsten Jahren wachsen kann. Odermatts Vorgänger Elmar Ledergerber hatte mehr politisches Gespür und teilte 1999 seine BZO-Revision auf: Unbestrittene Teile zog er vor, damit sie möglichst bald in Kraft treten konnten. Odermatt hingegen will nachbessern, womit wohl der Eindruck einer Niederlage vermieden werden soll. Den Preis zahlen die Immobilienbranche, die Baugenossenschaften sowie alle Wohnungssuchenden. Er ist hoch, wenn man ihn dem Nutzen gegenüberstellt, den die Revision bringt.