

Medienmitteilungen

Der Stadtrat von Zürich

29. Oktober 2014

Mehr Wachstum. Mehr Spielräume. Mehr Qualität. Mehr Gerechtigkeit.

Planungsinstrumente der Stadt Zürich für die Zukunft

Der Stadtrat hat heute die Gesamtüberarbeitung des Regionalen Richtplans und die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Die stadträtlichen Vorlagen setzen auf das koordinierte Zusammenspiel der verschiedenen Planungsinstrumente. Die in der BZO 14 ausgewiesenen Reserven und die Vorgaben im Richtplan erfüllen die Forderungen des Kantons.

Der Stadtrat hat seine Vorlagen aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeiten lassen. Eine vorausschauende, fachlich abgestützte Stadtplanung basiert auf verschiedenen Instrumenten. Der Regionale Richtplan setzt relevante Strategien (Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung) behördenverbindlich fest. Er definiert die Rahmenbedingungen für die nachgelagerte kommunale Planungsstufe. Bereits im Regionalen Richtplan lässt sich grob ablesen, wo künftig über die Grundordnung hinaus weiter verdichtet werden kann. Die Reserven in der BZO 14 stellen zusätzlichen Raum für 200 000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie 120 000 Arbeitsplätze zur Verfügung. Dass alle Reserven konsumiert werden, ist nicht realistisch. Geht man von den Erfahrungswerten der letzten Jahre und den bereits angekündigten Bauprojekten aus, dann ist ein Wachstum von je 60 000 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie Arbeitsplätzen im Rahmen der BZO 14 bis 2030 durchaus realistisch, die Schaffung von weiteren Kapazitäten ist möglich.

In der vorliegenden BZO-Teilrevision werden keine massgeblichen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Diese sollen in Zukunft nur dort erfolgen, wo sich die bestehende Struktur für eine weitere Verdichtung eignet, und die Siedlungsqualität sowie die notwendigen Infrastrukturen durch entsprechende Prozesse sichergestellt werden können. Der Stadtrat treibt diese vorausschauende Planung weiter voran. Er folgt damit einer Motion aus dem Gemeinderat und wird – basierend auf dem Regionalen Richtplan – den Kommunalen Richtplan erarbeiten lassen. Auf dessen Basis werden Aufzonungen in der BZO vollzogen oder mit Sonderplanungsinstrumenten (Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften) mit Grundeigentümerinnen und -eigentümern sowie Quartieren in partnerschaftlich durchgeführten Verfahren umgesetzt. Die Grundlage dazu liefert die Gesamtstrategie «Siedlung» im Regionalen Richtplan.

Zusätzliches Vollgeschoss statt Untergeschoss ohne Ausnutzungsverluste

Wie vom Stadtrat in Auftrag gegeben, wurde die Regelung zum sogenannten «Zürcher Untergeschoss» gegenüber dem Stand der öffentlichen Auflage komplett überarbeitet. In den Wohnzonen W2 (teilweise) sowie W3 bis W5 ist anstelle des anrechenbaren Untergeschosses neu je ein zusätzliches Vollgeschoss mit der entsprechenden Ausnutzung zulässig. In der Folge dieser Neuregelung werden die Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 entsprechend der tatsächlich zulässigen Geschosshöhe neu bezeichnet.

Die Neuregelung des Untergeschosses führt zu keinen Ausnutzungsverlusten gegenüber der BZO 99, der Projektierungsspielraum für die Bauherrschaften wird grösser und es sind architektonisch und städtebaulich bessere Lösungen möglich.

Neue Wohnzone W4b

Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses wird aus der Wohnzone W3 eine W4 und aus der bereits in der öffentlichen Auflage vorgeschlagenen W3b eine W4b. An diesem neu eingeführten Zonentyp mit leicht reduzierter Ausnutzungsziffer hält der Stadtrat fest, weil damit in den entsprechenden Gebieten eine bauliche Entwicklung sichergestellt wird, die sich insbesondere bezüglich der Höhenentwicklung der Gebäude besser an die bestehenden Qualitäten der Quartiere anpasst.

Baumschutzgebiete

Mit der Einführung von Baumschutzgebieten soll in ausgewählten Gebieten der Schutz von bestehenden, stadtbildprägenden Bäumen verbessert werden. Ziel ist es, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt zu erhalten. Das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als achtzig Zentimetern wird bewilligungspflichtig. Die neue Vorschrift ermöglicht eine Interessensabwägung im Einzelfall. So wird insbesondere auch die übermässige Einschränkung der ordentlichen Grundstücksnutzung als Grund für die Erteilung einer Baumfäll-Bewilligung bezeichnet. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzung vermieden werden. Die Grundstücksausnutzung bleibt gewährleistet.

Sicherung der Industrie- und Gewerbebezonen

Die vom Stadtrat vorgeschlagene neue Regelung mit der Einführung von maximalen Dienstleistungs- und Handelsanteilen ist im Einwendungsverfahren grossmehrheitlich begrüsst worden und wird somit beibehalten. Raum für das produzierende Gewerbe ist knapp. Je nach Projekt und Raumhöhen lässt sich mit der BZO 14 sogar eine leicht höhere Ausnutzung erreichen.

Verdichtung entlang Strassenachsen

Entlang prägender städtischer Achsen ist mit den Vorschriften der «Gebiete mit erhöhter Ausnutzung» eine dichtere Bauweise möglich. Mit der Aufnahme von zusätzlichen Strassenachsen im Norden von Zürich vergrössert sich die Bauzonkapazität entlang dieser Strassenräume, die dadurch eine deutlich städtischer geprägte Erscheinung erhalten.

Quartiererhaltungs- und Kernzonen: Sorgfältige Weiterentwicklung ermöglichen

Quartiererhaltungszonen gehören zu den am dichtesten bebauten Gebieten. Sie sind in der Innenstadt, im Seefeld, in Wipkingen und in Oerlikon zu finden. Zusammen mit den Kernzonen tragen sie ganz wesentlich zur Aufrechterhaltung des Quartiercharakters bei und erlauben den Menschen eine Identifizierung mit ihrem Quartier.

Eine Weiterentwicklung der Gebäude in diesen Zonen ist durchaus möglich. Aufgrund der Einwendungen wurde auf die neue Kernzone Hurdäcker verzichtet, die übrigen neu vorgeschlagenen Kernzonen werden beibehalten.

Der Stadtrat hat zudem eine Anzahl repräsentativer Baumeisterhäuser ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgenommen. Es handelt es sich um freistehende Wohn- und Handwerkerhäuser, die zwischen 1830 und 1893 entstanden sind. Sie sind wichtige Zeugen der wachsenden Stadt im 19. Jahrhundert.

Diese Baumeisterhäuser befinden sich hauptsächlich in den neuen Kernzonen Kieselgasse, Ottenweg und Platte. Sie prägen das Ortsbild dieser Gebiete. Die Kernzonen schaffen die planerische Voraussetzung zur sorgfältigen baulichen Weiterentwicklung an diesen Orten.

Aufzonungen mit Mehrwertausgleich

Der Regionale Richtplan und die BZO 14 sind die richtigen Vorlagen zur richtigen Zeit. Grosse Reserven sind in der BZO ausgewiesen und zusätzliche Verdichtungspotenziale im Richtplan vorgezeichnet. Damit ist Wachstum nicht nur in den nächsten fünfzehn Jahren, sondern weit darüber hinaus möglich. Bis dahin sollte der Kanton auch eine gesetzliche Grundlage geschaffen haben, die einen fairen Ausgleich der realisierbaren Planungsgewinne ermöglicht. Der Stadtrat erwartet vom Regierungsrat, dass er nicht bloss die minimale Mehrwertabschöpfung des revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes umsetzt, nämlich mindestens 20 Prozent Mehrwertausgleich bei Einzonungen, sondern entsprechend der kantonalen Richtplanung auch die Innenentwicklung resp. die Situation und Aufgaben der Städte berücksichtigt, das heisst einen Mehrwertausgleich für wertvermehrnde Um- und Aufzonungen einführt.

Negative Vorwirkung

Wo mit der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung Verschärfungen gegenüber den bisherigen Regelungen vorgesehen sind, muss die Baubehörde ab sofort die schärferen Regelungen anwenden. Lockerungen und/oder Verbesserungen kommen erst zum Tragen, wenn der Gemeinderat entschieden hat, resp. die neue BZO rechtskräftig ist. So schreibt es die kantonale Gesetzgebung vor.

Anzuwenden sind ab sofort die Vorschriften der Kern- und Quartiererhaltungszonen und der Baumschutzgebiete sowie die reduzierten Anteile für Handel und Dienstleistungen in den Industriezonen. Ebenfalls vorläufig in Kraft ist die reduzierte Ausnutzungsziffer der neuen W4b.

Noch nicht anwendbar sind die positiven Regelungen der teilrevidierten BZO. Das zusätzliche Vollgeschoss anstatt des Untergeschosses darf noch nicht realisiert werden, anrechenbare Räume dürfen aber ins Untergeschoss gelegt werden. Die zusätzlichen Bauzonkapazitäten entlang von Hauptverkehrsachsen dürfen erst nach Inkrafttreten der Teilrevision beansprucht werden.

Thema: Bauen

Organisationseinheit: Stadtrat

[Gesamtüberarbeitung regionaler Richtplan](#)

[Teilrevision Bau- und Zonenordnung \(BZO\)](#)

[Stadtrat](#)

© 2014 Stadt Zürich