

29.10.2014, 21:01 Uhr

Revidierte Bau- und Zonenordnung

Die wichtigsten Korrekturen

29.10.2014, 21:01 Uhr



Wie hoch dürfen die Häuser in Zürich gebaut werden? Das ist in der Bau- und Zonenordnung geregelt. Sie gibt immer wieder zu reden und ist nun überarbeitet worden. (Archiv- / Symbolbild) (Bild: Simon Tanner / NZZ)

Vor Jahresfrist erntete der Zürcher Stadtrat viel Kritik für seine Revision der Bau- und Zonenordnung. Die überarbeitete Version gleicht nun einem Nullsummenspiel.

tox. Als der Vorsteher des Zürcher Hochbaudepartements, André Odermatt (sp.), vor einem Jahr die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) präsentierte, hat die so genannte Untergeschossregelung am meisten zu reden gegeben. Wer ein Gebäude mit einem solchen Geschoss in Planung hatte, durfte es so nicht mehr bauen. Diese Regelung wurde nun korrigiert. Am Mittwoch präsentierte Odermatt eine stark entschärfte BZO-Revision, die der Gesamtstadtrat am selben Tag verabschiedet hat. Damit kommt er seinen Kritikern entgegen und krebst zurück.

Die wichtigsten Änderungen sind dabei die folgenden:

Untergeschoss zu Vollgeschoss

- Künftige Bauherren dürfen zwar kein Untergeschoss bauen, dafür ein zusätzliches Vollgeschoss. Das gleicht einem Nullsummenspiel. Ursprünglich hätte das sogenannte Zürcher Untergeschoss in der Version von 2013 stark eingeschränkt werden sollen. Dies hätte für den Bauherrn einen Verlust an möglicher Ausnützung bedeutet. Neu soll das städtebaulich unattraktive Untergeschoss zwar abgeschafft werden, aber es wird durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt – ausgenommen an Hanglagen. Die Bauten dürfen dadurch bis zu einem Meter höher werden.

Kein Programmartikel

- In einem eigenen Artikel wollte der Stadtrat ursprünglich sein Ziel, einen Drittel gemeinnützige Wohnungen bauen zu lassen, in der BZO verankern. Im Verfahren einer kooperativen Planung hätten die Eigentümer eine höhere Ausnützung erhalten, wenn sie dafür einen Anteil Genossenschaftswohnungen gebaut hätten. Dieser Artikel ist nun vom Tisch. Der Kanton erachtete ihn als nicht bewilligungsfähig.

Kleinere Arealüberbauungen

- Bei der Teilrevision vor einem Jahr wurde eine neue Wohnzone eingeführt, um durchgrünte Quartiere zu erhalten. Dagegen wehrten sich unter anderem die Baugenossenschaften, weil sie geplante bauliche Erneuerungen in Gefahr sahen. Das wurde mit der neuen Anpassung nun gelockert. In dieser Frage beschloss der Stadtrat einen Kompromiss.

Keine Kernzone im Rütihof

- Der ehemalige Weiler Rütihof in Höngg wird, entgegen den 2013 präsentierten Plänen, nun doch nicht zur Kernzone. Dies hätte bauliche Veränderungen stark eingeschränkt. Das Quartier hatte heftig dagegen protestiert. Der Stadtrat hatte ein Einsehen, da kurz vor der BZO-Revision zwischen Stadt und Bauherren für dieses Gebiet eine andere Planung erarbeitet worden war. Die anderen 11 neuen Kernzonen hingegen bleiben.

Gewerbe an zentralen Lagen

- Auch in Gebieten an zentralen Lagen, an denen gewerbliche oder publikumsorientierte Nutzungen vorgeschrieben wurden, lenkt der Stadtrat ein. Sie wurden reduziert. Von dieser Regelung betroffen sind nur noch zentrale Plätze. Bei den verkehrsreichen Strassen hat man davon Abstand genommen. Etwas besser geschützt wird das Gewerbe in den 2013 neu geschaffenen Industrie- und Gewerbebezonen.

Vorwirkung ab sofort

- Als Nächstes wird eine eigens für die BZO geschaffene Sonderkommission des Gemeinderats die Vorlage beraten. Hat schliesslich der Gemeinderat zugestimmt, so muss sie noch der Regierungsrat in Kraft setzen. Bis zum definitiven Inkrafttreten entfaltet sie, wie schon die Version von 2013, eine sogenannte «negative Vorwirkung». Bauvorhaben müssen also sowohl die Vorgaben der BZO 99 erfüllen wie jene der soeben präsentierten Version 14. Der Entwurf von 2013 hingegen ist nun wieder vom Tisch. Wer also ein Gebäude mit anrechenbarem Untergeschoss in Planung hatte, darf nach einer einjährigen Zwangspause wieder loslegen.

Entscheid des Baurekurrenztung AG - ALLE RECHTSAUSSAGEN SIND VORBEHALTEN UND KEINE WERKSTÜCKE. WIEDERVERÖFFENTLICHUNG ODER
DARIN ENTHALTENE BEZUGSVERWEISUNGEN ODER ANDEREN ZWECKEN OHNE VORHERIGE AUSDRÜCKLICHE ERLAUBNIS VON NEUE
ZÜRCHER ZEITUNG IST NICHT GESTÄTTET.

neue BZO

9.10.2014, 09:30 Uhr

Stadtzürcher Bau- und Zonenordnung Zürich muss die neue BZO

nachbessern

6.3.2014, 11:53 Uhr

Zürcher BZO-Revision

Baugenossenschaften kritisieren den Stadtrat

3.3.2014