

# Platz für 60'000 neue Zürcher

Wie viel Raum gibt es in Zürich? Was der Stadtrat mit seiner nach der harten Kritik überarbeiteten BZO für realistisch hält.



Nach der harten Kritik hat der Stadtrat seine neue Bau- und Zonenordnung leicht geändert: Blick auf Lochergut und Hardautürme. Bild: Ennio Leanza/Keystone

Die Zürcher Stadtregierung hat die Gesamtüberarbeitung des Regionalen Richtplans und die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) zuhanden des Gemeinderats verabschiedet, wie es in einer Mitteilung von heute Mittwoch heisst.

Der Regionale Richtplan setzt langfristige Strategien behördenverbindlich fest. Die BZO sagt parzellengenau und eigentümerverschrieben, wo was wie gebaut werden darf. Der Stadtrat hat beide Vorlagen nach der 60-tägigen öffentlichen Auflage überarbeiten lassen. In dieser Zeit hat es Kritik gehagelt, vor allem vonseiten der Hauseigentümer und der bürgerlichen Parteien. Es gingen rund 500 Einwendungsschreiben mit insgesamt 3500 Anträgen ein.

## Keine markanten Aufzonungen

An seiner grundsätzlichen Stossrichtung ändert der Stadtrat trotzdem nichts. Er will vor allem die bestehenden Bauzonen effizient nutzen und die inneren Reserven ausschöpfen. Er setzt dabei auf qualitativ gute Verdichtung dort, wo es ihm möglich und sinnvoll erscheint.

Für markante Um- oder Aufzonungen sieht die Stadtregierung keinen Anlass. Die BZO 14, hervorgegangen aus der Teilrevision der BZO aus dem Jahr 1999, berge noch genügend Potenzial.

## Stadt Zürich kann noch wachsen

Zurzeit leben in Zürich rund 400'000 Personen, und es gibt rund 380'000 Arbeitsplätze. Gemäss Stadtrat weisen die Reserven in der BZO 14 für die nächsten 15 Jahre zusätzlichen Raum für 200'000 Einwohner und 120'000 Arbeitsplätze aus. Dass alle Reserven konsumiert werden, ist laut Stadtrat jedoch «nicht realistisch».

Gehe man von den Erfahrungswerten der letzten Jahre und den bereits angekündigten Bauprojekten aus, dann sei ein Wachstum von je 60'000 Einwohnern und Arbeitsplätzen im Rahmen der BZO 14 bis 2030 durchaus realistisch, die Schaffung von weiteren Kapazitäten möglich.

29.10.2014

## Stichworte

[André Odermatt](#)

[Baugewerbe](#)

[Bau- und Zonenordnung](#)

[Stadtrat Zürich](#)

## Artikel zum Thema

### Baugenossenschaft muss Pläne begraben wegen BZO



Die Baugenossenschaft Letten kritisiert die Revision der Zürcher Bau- und Zonenordnung. Beim Bucheggplatz muss sie deswegen ein geplantes Projekt begraben.

[Mehr...](#)

03.03.2014

### FDP und CVP halten die neue Bauordnung für untauglich

Weil die neue BZO den Wohnraum verknappten würde, fordern Bürgerliche vom Zürcher Stadtrat, den Entwurf zurückzuziehen. [Mehr...](#)

Von Jürg Rohrer 29.11.2013

### Zürich soll grüner, genossenschaftlicher und KMU-freundlicher werden

Die Stadt könnte mit der geltenden Bau- und Zonenordnung 160'000 neue Arbeitsplätze und 115'000 weitere Einwohner schlucken. Deshalb will der Stadtrat nicht weiter in die Höhe bauen, sondern setzt andere Akzente.

[Mehr...](#)

Von Pascal Unternährer 23.10.2013

## Die Redaktion auf Twitter

Stets informiert und aktuell. Folgen Sie uns auf dem Kurznachrichtendienst.

[@tagesanzeiger folgen](#)

## **Berücksichtigte Einwendungen**

Aufgrund der Einwendungen und der Kritik vom Kanton hat der Stadtrat diverse Änderungen an der BZO vorgenommen. Die auffälligste betrifft den Programm-Artikel 4b. Er wurde ganz aus der BZO gestrichen. Die mit dem Artikel verfolgten Ziele werden allerdings nicht aufgegeben, sondern auf Richtplanstufe verankert (siehe Box unten).

Im Rahmen von Sondernutzungsplanungen wollte die Stadt mit den Grundeigentümern einen «angemessenen Mindestanteil» an Wohnungen mit Kostenmiete sichern. Als Gegenleistung hätten die Grundeigentümer ihr Areal stärker ausnutzen dürfen als in der BZO festgelegt.

## **Baumschutz leicht relativiert**

Auswirkungen des Mitwirkungsverfahrens zeigen sich auch beim Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten soll in ausgewählten Gebieten der Schutz von bestehenden, stadtbildprägenden Bäumen verbessert und die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt erhalten werden.

Deshalb wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 Zentimetern bewilligungspflichtig. Für mehrstämmige Bäume gilt jedoch nach dem Einwendungsverfahren nun eine differenziertere Regelung für die Bewilligungspflicht. Diese kommt zum Zug, sobald ein Stamm einen Umfang von mehr als 80 Zentimetern aufweist oder die Summe des Umfangs der zwei dicksten Stämme grösser als 1 Meter ist. (pu/sda)

(Erstellt: 29.10.2014, 12:39 Uhr)

---

## **Wo der Stadtrat zurückgekrebt ist**

Der Zürcher Stadtrat reagiert auf die geballte Ladung Kritik, mit der sein Entwurf für die neue Bau- und Zonenordnung (BZO) in diesem Frühjahr eingedeckt wurde. In der überarbeiteten Teilrevision, die er heute Mittwoch präsentiert hat, kommt er Hauseigentümern und Bauherrschaften in den umstrittensten Punkten entgegen.

### **Zwang zur Kostenmiete fällt weg**

Ursprünglich wollte der Stadtrat einen neuen Artikel in die BZO einfügen, mit dem er Hauseigentümer dazu bringt, einen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen anzubieten. Wer das tat, sollte im Gegenzug – als Bonus – sein Grundstück besser ausnützen dürfen. Sprich: Ein grösseres, rentableres Haus bauen. Der Kanton wandte ein, dass die gesetzliche Grundlage für eine solche Bestimmung fehle. Die Stadt wollte den Artikel deshalb umformulieren, um ihn bewilligungsfähig zu machen. Stattdessen streicht sie ihn jetzt ganz.

Der Stadtrat glaubt, dass er dem Anliegen anderweitig Rechnung tragen kann. Dies, weil die Zürcher Stimmberechtigten vor einem Monat Ja dazu gesagt haben, Zonen für günstiges Wohnen ins Planungs- und Baugesetz (PBG) aufzunehmen. Die SP der Stadt Zürich hat den Stadtrat mit einem Vorstoss bereits dazu aufgefordert, in einem Ergänzungsplan zur BZO entsprechende Gebiete zu bezeichnen, sobald die PBG-Änderung in Kraft getreten ist.

Der Stadtrat hat zudem im überarbeiteten regionalen Richtplan, den er heute gleichzeitig mit der BZO veröffentlicht hat, einen Auftrag formuliert, der in die gleiche Richtung geht: Es müsse für die Stadt Zürich ein kommunaler Richtplan erarbeitet werden, der im Detail aufzeigt, wo die Stadt verdichtet werden soll. Dabei muss auch preisgünstiger Wohnraum eingeplant werden.

### **Das «Zürcher Untergeschoss» wird zum echten Wohngeschoss**

Ursprünglich wollte der Stadtrat eine lokale Eigenheit abschaffen, die er als Fehlentwicklung betrachtete. Heute ist es in Zürich erlaubt, ein Untergeschoss zum Wohnen zu nutzen, ohne dass es deshalb zu den Wohngeschossen zählen würde. Diese Regelung war ursprünglich für Hanglagen gedacht, wurde aber auch in der Ebene angewendet. In einer Wohnzone wie zum Beispiel W3 haben daher heute diverse Häuser statt drei faktisch vier Wohngeschosse. Das unterste gilt offiziell aber als Untergeschoss, auch wenn es nur ein paar Zentimeter in den Untergrund versenkt ist.

Der Stadtrat wollte solche bewohnbaren Pseudo-Untergeschosse abschaffen und das Wohnen im Untergeschoss nur noch am Hang zulassen. Weil sich die Wohnbaugenossenschaften und andere Hauseigentümer gegen diesen Verlust an Wohngeschossen wehrten, präsentiert die Stadt nun eine andere Lösung: Das «Zürcher Untergeschoss» wird quasi aus dem Boden gezogen und zu einem zusätzlichen echten Wohngeschoss gemacht. Dafür müssen die Wohnzonen flächendeckend umbenannt werden: Aus Teilen der Wohnzone W2 wird neu W3, aus W3 bis W5 wird W4 bis W6 – ohne dass sich dadurch in der Praxis etwas an der Wohndichte ändert. Auch die Häuser werden nur unwesentlich höher, nämlich maximal einen Meter.

### Weniger restriktive Vorschriften für attraktive Wohngebiete

Ursprünglich wollte der Stadtrat die neue Zone W3b schaffen, um zu verhindern, dass in attraktiven Wohngebieten, zum Beispiel am Hang des Uetlibergs, allzu hoch und allzu dicht gebaut wird. Maximal drei Wohngeschosse sollten hier noch erlaubt sein. Nachdem der Stadtrat über die Bücher gegangen ist, sind es maximal vier Geschosse, weil auch hier das bewohnte Untergeschoss neu zum Vollgeschoss wird. Zudem fällt die vorgeschlagene Überbauungsziffer von 30 Prozent weg – sie hätte bedeutet, dass ein Gebäude nur einen knappen Drittel der Grundstückfläche belegen darf. Bei Arealüberbauungen sind aber nicht mehr so hohe Bauten erlaubt wie bisher. Statt bei sieben Vollgeschossen liegt das Maximum neu bei fünf.

### Negative Vorwirkung

Diese drei Korrekturen haben auch Auswirkungen auf die sogenannte «negative Vorwirkung», die Kritik unter Bauherren auslöste. Also die Tatsache, dass sie sich an die teilrevidierte BZO halten müssen, bevor diese überhaupt rechtskräftig ist. Seit letztem Sommer mussten Baugesuche so formuliert sein, dass sie weder gegen die alte BZO von 1999 noch gegen die teilrevidierte neue BZO verstossen. Laut den Rechtsexperten der Stadt gilt diese Vorwirkung nun nicht mehr für den ursprünglichen Revisionsvorschlag, sondern für den überarbeiteten.

Neben den drei besonders umstrittenen Punkten hat der Stadtrat aufgrund der fast 3500 Änderungsanträge auch in anderen Bereichen Korrekturen vorgenommen. So verzichtet er etwa darauf, die Kernzone Hurdäcker im Höngger Weiler Rütihof neu zum geschützten Ortsbild zu erklären. Zudem verzichtet er auf eine neue so genannte Quartiererhaltungszone in Oerlikon und präzisiert die Formulierungen für den Schutz von besonders grossen Bäumen.

Die Vorlage für die BZO-Teilrevision geht nun zusammen mit dem überarbeiteten regionalen Richtplan an den Zürcher Gemeinderat. Dort wird sich ab kommender Woche eine Spezialkommission damit befassen. *Marius Huber* (Tagesanzeiger.ch/Newsnet)

MARKTPLATZ



Sembrador GmbH  
[www.sembrador.ch](http://www.sembrador.ch)



KOJ | Institut für Gehörtherapie  
[www.koj-training.ch](http://www.koj-training.ch)