

Der Stadtrat von Zürich an den Gemeinderat

12.06.2019

Motion von Ann-Catherine Nabholz und Sven Sobernheim betreffend Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO), Aufhebung des Mehrlängenzuschlags, Ablehnung, Entgegennahme als Postulat

Am 19. Dezember 2018 reichten Gemeinderätin Ann-Catherine Nabholz (glp) und Gemeinderat Sven Sobernheim (glp) folgende Motion, GR Nr. 2018/506, ein:

Der Stadtrat wird aufgefordert, eine Weisung zur Anpassung der BZO vorzulegen, welche die Aufhebung des Mehrlängenzuschlags beinhaltet.

Begründung:

Um der Zersiedelung Einhalt zu gebieten, muss die Stadt Urbanität und Dichte zur Verfügung stellen. Zürich erhält dadurch die Chance, sich als lebendige und lebenswerte Stadt weiterzuentwickeln. Diese Entwicklung soll jedoch nicht nur in den Verdichtungsgebieten am Stadtrand stattfinden. Es gilt auch, die theoretischen Reserven der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO 2016), von welchen der Stadtrat immer spricht, zu aktivieren, damit die Erneuerung im Bestand an gut erschlossenen, zentrumsnahen Gebieten ebenfalls optimiert werden kann. Die Forderung einer durchmischten Stadt der kurzen Wege kann andernfalls nicht in die Realität überführt werden.

Instrumente, wie der Mehrlängenzuschlag, verhindern jedoch die angestrebte Innenverdichtung. Der Mehrlängenzuschlag schreibt für längere Gebäude einen erhöhten Grenzabstand vor. Entsprechend regelt Art. 14 der Bau und Zonenordnung den Zuschlag auf den ordentlichen Grenzabstand nach Wohnzone und Gebäudelänge. Es liegt in der Kompetenz der Gemeinde, den Mehrlängenzuschlag in ihre Bau- und Zonenordnung aufzunehmen oder nicht und den Zweck derselben zu definieren.

Besonders kleinere Parzellen mit kleinteiliger Bausubstanz sind stark vom Mehrlängenzuschlag betroffen: Sie könnten heute unter Einhaltung der geltenden Regelung nicht wieder erstellt werden. Der Mehrlängenzuschlag stellt in diesem Sinne die gebaute Stadt in Frage, denn kleine Parzellen machen den Hauptteil derselben aus.

Es fällt auf, dass dort, wo die Stadt am attraktivsten ist - bspw. in Quartiererhaltungs- und Kernzonen - schon heute keine Mehrlängenzuschläge erforderlich sind. Der Mehrlängenzuschlag steht somit im Widerspruch zu Urbanität und der gewollten Dichte im Rahmen der bestehenden Bauordnung. Mit Aufhebung des Mehrlängenzuschlags wird ermöglicht, dass die gemäss Bauordnung definierte Dichte auch effektiv ausgenutzt werden kann.

Verdichtung darf nicht einfach grossen Investorinnen und Investoren, welche die Möglichkeiten grosser Parzellen nutzen können, vorbehalten bleiben.

Nachstehend ein Plan, der für ein typisches Geviert (z.B. in einer W5-Zone im Kreis 6) aufzeigt, was der Mehrlängenzuschlag bei gleicher Dichte und Zonierung bewirkt. Rot markiert ist das, was durch die heutige Bauordnung möglich wäre, grau ist der Bestand, hauptsächlich aus den Jahren 1910-1920. Bei Verzicht auf den Mehrlängenzuschlag wären Ersatzneubauten im Umfang der grauen Flächen möglich.



Nach Art. 90 der Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) sind Motionen selbstständige Anträge, die den Stadtrat verpflichten, den Entwurf für den Erlass, für die Änderung oder für die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab oder beantragt er die Umwandlung in ein Postulat, hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung zu begründen (Art. 91 Abs. 2 GeschO GR).

Der Stadtrat lehnt aus nachfolgenden Gründen die Entgegennahme der Motion ab und beantragt die Umwandlung in ein Postulat:

Der Stadtrat teilt die Ansicht der Motionärin und des Motionärs, dass der Mehrlängenzuschlag in bestimmten Situationen zu unbefriedigenden Lösungen führen sowie fallweise auch der Verdichtungsabsicht entgegenstehen kann. Mit dem Mehrlängenzuschlag werden aber auch städtebauliche und wohngyienische Interessen verfolgt. Der Mehrlängenzuschlag in Wohnzonen hat damit je nach Gewichtung der jeweiligen Interessen Vor- und Nachteile. Diese sind sorgfältig zu prüfen und gegeneinander abzuwägen. In diese Abwägung sind ausserdem die Themen «Harmonisierung der Baubegriffe», «Verdichtung» und «Stadtklima» einzubeziehen.

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Die Baubegriffe im Kanton Zürich werden teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) und teilweise in verschiedenen Ausführungsverordnungen geregelt. Diese Rechtsänderungen auf kantonaler Ebene traten am 1. März 2017 in Kraft. Die Änderungen werden auf kommunaler Ebene erst wirksam, wenn die Gemeinden ihre Bau- und Zonenordnungen ebenfalls harmonisiert haben. Gemäss den Übergangsbestimmungen des PBG haben die Gemeinden dazu Zeit bis am 28. Februar 2025. Entsprechend dieser Vorgabe muss die Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) angepasst werden. Die Harmonisierung der Baubegriffe betrifft unter anderem die Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabstände.

Zudem werden auf Stufe der kommunalen Nutzungsplanung auch Massnahmen zur Klimaanpassung zu berücksichtigen sein. Hier wird unter anderem zu prüfen sein, wie der Überwärmung und dem Erhalt von Kaltluftströmen begegnet werden kann. Die Frage des Mehrlängenzuschlags muss im Zusammenhang mit den oben beschriebenen Revisionsverfahren geprüft werden.

Nach Art. 92 Abs. 1 und 2 GeschO GR hat der Stadtrat innert zweier Jahre nach Überweisung der Motion die verlangten Anträge vorzulegen, und der Gemeinderat kann zwei Fristerstreckungen um je zwölf Monate gewähren.

Die Revision der BZO zur Harmonisierung der Bauvorschriften muss, wie erwähnt, bis am 28. Februar 2025 erfolgen. Damit die Frage des Mehrlängenzuschlags mit den erwähnten Themen (Harmonisierung der Baubegriffe, Stadtklima) abgestimmt werden kann, ist mehr Zeit nötig, als dem Stadtrat für die fristgerechte Antragstellung bei überwiesenen Motionen zur Verfügung steht.

Der Stadtrat lehnt daher die Motion ab, ist aber bereit, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti