

Der Stadtrat von Zürich an den Gemeinderat

vom 9. Januar 2013

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 11. Juli 2012 reichte die GLP-Fraktion folgende Motion, GR Nr. 2012/295, ein:

Der Stadtrat wird aufgefordert, eine Weisung zur Anpassung der BZO vorzulegen, welche die Aufhebung der zweigeschossigen Wohnzonen und deren Überführung in dreigeschossige Wohnzonen beinhaltet.

Begründung:

Die Nachverdichtung der Stadt Zürich soll gerade auch an den lagemässig privilegierten Standorten erfolgen. Ein adäquater Schutz in städtebaulicher Hinsicht kann auch neu in einer Wohnzone W3 mit entsprechend angepassten, bislang in der Wohnzone W2 geltenden Instrumenten (Gebäudelängenbeschränkungen, Grenzabstandsregelungen etc.) gewährleistet werden. Der Prozess der Verdichtung soll auch an und von den Rändern der Bauzone her seine Fortsetzung finden. Zudem kann damit auch der stetigen Nachfragesteigerung nach hohem Wohnlagenkomfort begegnet werden. Damit wird der zunehmende Druck auf die übrigen Wohnzonen verringert und allenfalls auch Preissteigerungen sowie der damit verbundenen Verdrängung der "Alteingesessenen" begegnet werden. Mit einer Vermehrung von potentiell Wohnraum kann im Kontext übriger Verdichtungsmaßnahmen eine langfristige Verdichtungsstrategie eingeleitet werden.

Nach Art. 90 der Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR) sind Motionen selbständige 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).

Gemäss Art. 41 lit. k der Gemeindeordnung setzt der Gemeinderat die kommunalen Nutzungspläne fest. Der Vorstoss verlangt eine Änderung der Bau- und Zonenordnung; er ist somit motionabel.

Der Stadtrat lehnt aus nachstehenden Gründen ab, die Motion entgegenzunehmen:

Mit den «Strategien Zürich 2025» hat der Stadtrat im Februar 2007 vorgezeichnet, in welche Richtung sich Zürich entwickeln soll. Diese Vorgaben sind richtungsweisend für die gewünschte stadt- und sozialräumliche Entwicklung. Basierend auf diesen Vorgaben wurde 2010 die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) vom Stadtrat verabschiedet.

Die Stadt Zürich soll – ohne Verlust ihrer hohen Wohn- und Lebensqualität – weiter wachsen können. Dazu sind ausreichende Nutzungsreserven vorhanden. Die geltende Bau- und Zonenordnung (BZO) weist eine theoretische Gesamtkapazität von 49 Millionen m² Geschossfläche aus. Davon sind erst 31 Millionen m² genutzt. Das heisst, rund ein Drittel der BZO-Gesamtkapazität bzw. 18 Millionen m² Geschossfläche sind noch ungenutzt und bilden eine ausreichende Reserve, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum für die nächsten 10 bis 15 Jahre aufzunehmen. In den zweigeschossigen Wohnzonen gilt eine Ausnützungsziffer von 40 Prozent (W2bl + W2bII), 45 Prozent (W2bIII) und 60 Prozent (W2). Zusammen mit den Unter- und Dachgeschossen, welche nicht der Ausnützungsziffer angerechnet werden müssen, ergeben sich in den zweigeschossigen Wohnzonen bereits heute respektable Dichten von etwa 70 bis 100 Prozent. Diese Ausnützungsziffern liegen zudem deutlich über den im kantonalen Planungs- und Baugesetz vorgeschriebenen minimalen Ausnützungsziffern von 30 Prozent bei zweigeschossigen Zonen (§ 49a Abs. 1 PBG).

Der anhaltend hohe Entwicklungs- und Erneuerungsdruck führt zu baulichen Verdichtungen. Diese Siedlungsentwicklung nach innen bzw. der häuslicher Umgang mit dem knappen Boden ist planerisch erwünscht. Die Erneuerung und Verdichtung der Stadtstruktur soll aber mit der notwendigen Sorgfalt erfolgen und ohne dass die für die einzelnen Quartiere charakteristischen Bau- und Freiraumstrukturen verloren gehen. Die vielfältigen Siedlungstypolo-

gien tragen nämlich zur Lebendigkeit und zur Lesbarkeit der Stadt bei, und die Identifikation mit dem eigenen Quartier wird dadurch verstärkt. Die städtebauliche Struktur Zürichs setzt sich aus zahlreichen räumlichen Einheiten zusammen. Grob lässt sich die Stadt in zwei charakteristische Teile gliedern: Der «urbane, kompakte Stadtkörper» mit einer Gebäudetypologie von mittlerer bis hoher Dichte, die sich auf den Strassenraum bezieht, und der «durchgrünte Stadtkörper» mit einer weniger dichten und vom Strassenraum losgelösten Anordnung der Gebäude. Die durchgrüneten Wohnquartiere an den Hanglagen sind heute mehrheitlich der zweigeschossigen Wohnzone zugewiesen. Sie zeichnen sich durch ausgeprägte Gärten und grosse Bäume um die locker, teilweise repräsentativen Geschossbauten aus und machen die Qualität dieser Gebiete aus, die in dieser Form weiter bestehen sollen. Deshalb soll an den heutigen, differenziert festgelegten Wohnzonen unterschiedlicher Dichte festgehalten werden. Unterstützt wird diese Zielsetzung durch die Erkenntnisse und Empfehlungen der Klimaanalyse der Stadt Zürich (KLAZ). Demnach sind diese oberen Hanglagen Gebiete mit geringer Wärmebelastung und günstiger Durchlüftungssituation und haben somit einen positiven, abkühlenden Einfluss auf das Stadtklima von Zürich. Es gibt geeignetere, besser erschlossene Gebiete, welche sich für eine zusätzliche Verdichtung (gegenüber der heutigen BZO) eignen.

Eine generelle Überführung der zweigeschossigen in die dreigeschossige Wohnzone wird aber abgelehnt, weil eine solche massive und generelle Aufzoning für grosse Teile der Stadt Zürich städtebaulich und raumplanerisch unangemessen wäre. Als Grundlage für allfällige Aufzonungen müssen immer zuerst die Eckwerte für die nutzungsmässige und städtebauliche Entwicklung, die Erschliessung, die Freiraumversorgung sowie die öffentliche Infrastruktur definiert und gesichert werden. Entstehen durch Aufzonungen nennenswerte Mehrwerte, sollen sich die Nutzniessenden nach Möglichkeit und in angemessener Weise an den notwendigen Massnahmen hinsichtlich öffentlicher Infrastruktur und Freiraumbedarf beteiligen. Dieses Vorgehen bedingt aber sorgfältig durchgeführte, kooperative Planungsverfahren mit allen betroffenen Akteurinnen und Akteuren.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti