

Zürich, 6. Juni 2012

## DER STADTRAT VON ZÜRICH

### an den Gemeinderat

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 21. Dezember 2011 reichten die Gemeinderäte Christoph Spiess (SD) und Patrick Blöchliger (SD) folgende Motion, GR Nr. 2011/499 ein:

Der Stadtrat wird eingeladen, dem Gemeinderat eine Vorlage zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (inkl. Zonenplan) zu unterbreiten. Ziele der Revision sollen namentlich eine Stabilisierung der Einwohnerzahl bei ca. 400'000 und die langfristige Sicherung der noch vorhandenen Grün- und Landwirtschaftsflächen sein.

Die letzte ordentliche Revision der Bau- und Zonenordnung erfolgte 1992. Die hernach vorgenommenen Änderungen beruhten im wesentlichen auf Eingriffen des Kantons und auf Rechtsmittelverfahren. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt nun, dass die in der BZO enthaltenen Ausnutzungsreserven viel zu gross sind. Aufgrund des anhaltenden Zuwanderungsdrucks und des nach wie vor weit verbreiteten Glaubens an ein immerwährendes "Wachstum" nimmt die Einwohnerzahl rasant zu. Die zunehmende Dichte der Raumnutzung verursacht bei immer mehr Menschen Dauerstress und ein permanentes "Engegefühl". Das Verkehrssystem ist bereits überlastet, und dessen Ausbau ist ohne radikale, das Stadtbild in einem übersetzten Tempo verändernde und damit das Wohlbefinden der Zürcherinnen und Zürcher stark beeinträchtigende Eingriffe nur noch sehr begrenzt möglich. Immer öfter werden ganze Siedlungen mit bezahlbarem Wohnraum vorzeitig abgebrochen und mit möglichst grossen, dichtgedrängten und oft auch dementsprechend hässlichen "Klötzen" ersetzt, wobei gleichzeitig das Wohnen immer teurer wird. Die zunehmende Übernutzung des städtischen Raums bewirkt ausserdem einen wachsenden Druck auf die Naherholungsgebiete. Nach und nach werden die letzten grünen "Oasen" im Siedlungsgebiet dem Wachstumsglauben geopfert. Die Durchführung einer BZO-Gesamtrevision nimmt erfahrungsgemäss etliche Jahre in Anspruch. Es ist jetzt an der Zeit, sie in Angriff zu nehmen, damit die Stadt ihre Zukunft noch aktiv steuern kann und nicht definitiv zum Spielball einer falschen Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung wird.

Nach Artikel 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 (Artikel 91 Absatz 2 GeschO GR).

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

#### **1. Eine Stabilisierung der Einwohnerzahl auf 400 000 widerspricht den politischen und raumplanerischen Zielsetzungen und Vorgaben**

Die Entwicklung der Stadt Zürich zu einem attraktiven und prosperierenden Standort und einem Lebensraum mit einer anerkannt hohen Qualität hat sich in den letzten 15 Jahren fortgesetzt. Als Kernstadt eines international bedeutenden Metropolitanraums ist Zürich wirtschaftliches, gesellschaftliches und kulturelles Zentrum dieses Grossraums. Gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept (siehe Antrag des Regierungsrats vom 28. März 2012 zur Festsetzung des revidierten kantonalen Richtplans) wird Zürich nebst dem Limmattal, dem Glattal und Winterthur als eine von vier so genannten «Stadtlandschaften» bezeichnet. Diese vier «Stadtlandschaften» zeichnen sich durch eine überdurchschnittliche Nutzungsdichte und eine hohe Entwicklungsdynamik aus. Die Potenziale für zusätzliche Wohn- und Arbeitsplätze an den mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossenen Lagen sind zu nutzen, wobei die Wohn- und Lebensqualität bei der Erneuerung und Verdichtung sicherzustellen ist. Eine Sta-

bilisierung bzw. Begrenzung der Einwohnerzahl auf 400 000 würde sowohl den raumplanerischen Vorgaben der kantonalen Richtplanung, als auch den in der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) formulierten Zielsetzungen der Stadt Zürich widersprechen.

## **2. BZO-Teilrevision bereits in Bearbeitung**

In der Stadt Zürich gibt es nur noch wenige unüberbaute Baulandreserven. Insgesamt weist die geltende Bau- und Zonenordnung (BZO) eine theoretische Gesamtkapazität von 49 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche auf. Davon sind 31 Mio. m<sup>2</sup> genutzt. Das heisst, rund ein Drittel der BZO-Gesamtkapazität bzw. 18 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche sind noch ungenutzt und bilden die Reserve, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum für die nächsten 10 bis 15 Jahre aufzunehmen. Die bauliche Entwicklung findet also vorwiegend im bestehenden Siedlungsgebiet statt. Diese Siedlungsentwicklung nach innen entspricht der raumplanerischen Zielsetzung nach einem haushälterischen Umgang mit dem knappen Boden. Die Erneuerung und Verdichtung der Stadtstruktur erfolgt nicht unkontrolliert, sondern wird stadtplanerisch aktiv gesteuert. Zudem hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 915 vom 13. Juli 2011 das Amt für Städtebau mit der Überprüfung und Anpassung der Bau- und Zonenordnung im Rahmen einer Teilrevision beauftragt. Grundlage bildet die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES), worin die hohen Ansprüche an die Nutzungsvielfalt sowie an die städtebauliche und landschaftliche Qualität formuliert werden. So sollen die für die einzelnen Quartiere charakteristischen Bau- und Freiraumstrukturen nicht verloren gehen.

## **3. Die Einwohnerzahl ist mit der BZO nur teilweise beeinflussbar**

Die Bevölkerungszahl der Stadt Zürich lag Ende 2011 bei 390 083 Einwohnerinnen und Einwohnern. 1960, also vor gut fünfzig Jahren, wohnten in der Stadt Zürich über 437 000 Einwohnerinnen und Einwohner auf vergleichsweise viel weniger Geschossfläche. Dieser Zahlenvergleich zeigt, dass nebst der baulichen Entwicklung noch andere Faktoren für die Bevölkerungszahl eine Rolle spielen, so z. B. die durchschnittlich beanspruchte Wohnfläche pro Person. Mit der BZO wird zwar der maximale Rahmen der Geschossflächen-Kapazität definiert. Die tatsächliche Einwohnerzahl hängt letztlich aber vom jeweiligen Bevölkerungsdruck aufgrund des wirtschaftlichen Umfelds und der Attraktivität der Stadt Zürich ab.

## **4. Die vorhandenen Freihalte-, Erholungs- und Landwirtschaftsflächen sind planungsrechtlich gesichert und werden nicht geschmälert**

Die bestehenden Freihalte-, Erholungs- und Landwirtschaftsflächen sind bereits planungsrechtlich gesichert. Es ist nicht vorgesehen, die Bauzonen zulasten dieser Grünräume auszuweiten. Die bauliche Entwicklung muss innerhalb des bebauten Siedlungsgebiets stattfinden, um dem wachsenden Druck auf die Freihalte- und Naherholungsgebiete Einhalt gebieten zu können.

## **5. Angemessene Ausnutzungsreserven fördern die notwendige Erneuerung des Gebäudebestands**

Trotz hoher Bautätigkeit im vergangenen Jahrzehnt sind viele Gebäude in Zürich in ihrer Substanz und Ausstattung nicht mehr zeitgemäss. Mit Blick auf die in der Gemeindeordnung verankerte Zielsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft ist eine höhere Erneuerungsrate erwünscht. Dabei hilft eine angemessene Ausnutzungsreserve auf den Grundstücken, denn sie ermöglicht wirtschaftlich tragfähige Lösungen bei Sanierungen, Erweiterungs- oder Ersatzneubau. Der damit einhergehende Verlust an günstigem Wohnraum verlangt allerdings sowohl von privaten Immobilienbesitzern als auch von der Stadt ein behutsames Vorgehen. Eine radikale Beschränkung der heutigen Ausnutzungsmöglichkeiten würde nicht nur der notwendigen zukunftsfähigen Erneuerung des Gebäudebestands entgegenwirken. Eine starke Verknappung der Ausnutzungsreserven würde grundsätzlich auch zu einer Verteuerung der Wohnflächen führen.

## 6. Schlussbemerkung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine Stabilisierung der Einwohnerzahl auf etwa 400 000 sowohl den raumplanerischen Vorgaben der kantonalen Richtplanung sowie den Stadtentwicklungszielen der Stadt Zürich widersprechen würde. Eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung ist bereits in Bearbeitung. Wichtiges Ziel bei der Überprüfung und Anpassung der BZO ist die Gewährleistung einer sorgfältigen und qualitätsvollen baulichen Verdichtung. Die Freihalte-, Erholungs- und Landwirtschaftsflächen sind heute bereits ausreichend planungsrechtlich gesichert und es ist keine Ausdehnung der Bauzonen zulasten dieser Freihaltegebiete vorgesehen. Der Stadtrat lehnt es deshalb aus den oben stehenden Gründen ab, die Motion entgegenzunehmen.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**