

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 74. Ratssitzung vom 20. November 2019

1910. 2018/506

Motion von Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP) und Sven Sobernheim (GLP) vom 19.12.2018:

Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO), Aufhebung des Mehrlängenzuschlags

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Hochbaudepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme der Motion ab, ist jedoch bereit, sie als Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

***Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP)** begründet die Motion (vergleiche Beschluss-Nr. 731/2018): Es ist nicht das erste Mal, dass wir Grünliberalen hier verkünden, dass wir im Stadtwachstum mehr Chancen als Gefahren oder Übel sehen. Einerseits sind wir überzeugt, dass wir als Stadt einen Beitrag gegen die Zersiedelung leisten und die Menschen in eine attraktive Stadt hineinholen müssen, anstatt sie auf dem Land mit Parkplatz und Einfamilienhaus zu parkieren. Andererseits glauben wir, dass mehr Urbanität und Dichte sowie eine durchmischte Bevölkerung Zürich durchaus guttut. Wir wollen jedoch keine qualitativ schlechte Verdichtung. Die sogenannte qualitativ hochstehende Verdichtung ist ein Schlagwort, das immer wieder erwähnt wird. Es wird jedoch nie darüber diskutiert, wie angesichts Herausforderungen wie der Lärmsituation oder baurechtlichen Vorgaben eine ästhetische und räumlich überzeugende Nachverdichtung überhaupt stattfinden kann. Beim Mehrlängenzuschlag geht es um Gebäude, die mehr als 12 Meter lang sind, bei denen ein zusätzlicher Abstand zur Grundstücksgrenze eingehalten werden muss. Als plastisches Beispiel möchte ich das MFO-Gebäude erwähnen, bei dem wir für seine Verschiebung beitrugen. Es ist 12 Meter breit und 80 Meter lang. Wenn ein Gebäude so lang ist, wie das MFO-Gebäude breit ist, ist es nicht wirklich sehr breit. Der Mehrlängenzuschlag ist eine Regelung, die die Stadt in den 1960er-Jahren einführte. Gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) kann eine Gemeinde selbst darüber bestimmen, ob sie den Mehrlängenzuschlag in die BZO aufnehmen will oder nicht. In Zürich nahmen wir ihn auf. Aber in den besonders attraktiven Quartiererhaltungs- und Kernzonen gilt der Mehrlängenzuschlag nicht. Das heisst, die Stadt war in der Vergangenheit imstande, ohne den Mehrlängenzuschlag attraktive Quartiere zu entwickeln. In gewissen anderen Gebieten, die vor den 1960er-Jahren gebaut wurden, gilt der Mehrlängenzuschlag. Das bedeutet im Falle eines Erneuerungsbaus sehr unbefriedigende Lösungen. Das ist der Fall im in der Motion abgebildeten Geviert im Kreis 6. Diese nachträglich aufgestülpte Regelung kann aus einem historisch gewachsenen Gebiet eine Verschachtelung verursachen. Wir Grünliberalen finden es schade, dass gerade die Häuser auf kleinen Parzellen, die vom Mehrlängenzuschlag am stärksten betroffen sind, sich nicht mit guten Lösungen weiterentwickeln können. Mit Blick auf die uns bevorstehende Richtplan-Diskussion finden wir jedoch auch, dass es keinen Sinn macht, wenn wir unseren Auftrag bezüglich des Stadtwachstums nur mit grossen Über-*

bauungen in den Aussen- oder in peripheren Quartieren realisiert sehen wollen, während die Gebäude, die bereits sehr gut erschlossen sind und sich mitten in der Stadt befinden, entweder mit schlechten Lösungen oder überhaupt nicht nachverdichtet werden sollen. Die Motion sorgt dafür, dass qualitativ gute Verdichtung auch an anderen Orten stattfinden kann.

Gabriele Kisker (Grüne) stellt folgenden Textänderungsantrag: *Sich alleine auf eine volumetrische Optimierung zu fokussieren, greift zu kurz. Für jeden Artikel in der BZO gibt es einen Zusammenhang. Die heutigen Herausforderungen an eine sozial und mikroklimatisch verträgliche Verdichtung können nicht nur gelöst werden, indem Artikel gestrichen werden. Wir haben den Eindruck, dass die Antwort der Stadt sehr einsichtig und logisch ist. Beim Mehrlängenzuschlag geht es um die Durchlüftung und darum, Abstandslinien einzuhalten, damit ein optimaler Aussenraum auch bei langen Gebäuden besteht. Der Stadtrat betont, dass bei solchen Anpassungen die Harmonisierung der Baubegriffe wichtig ist. Wenn es um Verdichtung geht, und darum, den Artikel zu streichen, muss auch das Stadtklima berücksichtigt werden. Die SP und die Grünen stellen darum folgenden Textänderungsantrag: Der Stadtrat wird aufgefordert eine Weisung zur Anpassung der BZO vorzulegen, welche die Aufhebung des Mehrlängenzuschlags in geeigneten Gebieten, unter Berücksichtigung einer sozialverträglichen Verdichtung und des Masterplans Klima beinhaltet. Wir finden es wichtig, dass der Vorstoss als Motion überwiesen wird. Denn wir wollen wissen, wie die Stadt mit den Argumenten von Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP) umgeht und wie sie die Verdichtung in den Zentrumsgebieten sieht.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Der Stadtrat ist bereit das Geschäft als Postulat entgegenzunehmen. Wir sind mit der Motionärin und dem Motionär durchaus einverstanden, dass der Mehrlängenzuschlag nicht in jeder Situation ein optimales Instrument ist. Er hat aber eine städtebauliche, wohnhygienische und auch stadtklimatische Funktion. Es braucht eine saubere Auslegeordnung, damit die verschiedenen Interessen sorgfältig geprüft und abgewogen werden können. Eine pauschale Aufhebung ist vermutlich nicht der richtige Weg, zumindest muss das zuerst geprüft werden. Es gibt auch einen verfahrenstechnischen Grund. Der Kanton Zürich trat zwar nicht der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bei. Er wird jedoch gleichwohl die Baubegriffe harmonisieren. Die Gebäudelängen, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge gehören in dieses Paket. Die Rechtsänderung trat im Jahr 2017 in Kraft. Die Gemeinden haben jetzt bis ins Jahr 2025 Zeit, das anzupassen. Wir sind bereits dabei. Es hat sich gezeigt, dass es sehr komplex ist und wir mit dem Kanton gewisse Begriffe sehr genau klären müssen, damit die Änderungen zu den gewünschten Resultaten und nicht zu unbeabsichtigten Folgen führen. Die stadtklimatischen Fragen müssen geprüft werden. Die Beispiele, wo der Mehrlängenzuschlag nicht gilt, sind unsere Hotspots der Wärme- oder Hitzeinseln. Es ist sinnvoll, das jetzt zu prüfen. Die Frist der zwei Jahre wird nicht ausreichen. Wenn uns der Vorstoss nicht als Postulat überwiesen wird, mündet die Motion voraussichtlich in einer Fristverlängerung, was wir dann im Zwischenstand debattieren können.*

3 / 4

Das Thema liegt auf dem Tisch, wir sind dabei und es ist komplexer, als man denkt.

Weitere Wortmeldungen:

Thomas Schwender (SVP): *Wir befanden uns im Zwiespalt. Nach der Begründung des Stadtrats sind wir der Meinung, dass ein Postulat genügt; das würden wir unterstützen. Eine Motion hingegen lehnen wir zum jetzigen Zeitpunkt ab.*

Sven Sobernheim (GLP) *ist mit der Textänderung einverstanden und ist nicht einverstanden die Motion in ein Postulat umzuwandeln: Wir nehmen den Textänderungsantrag gerne an und lehnen somit die Umwandlung in ein Postulat ab, weil es wichtig ist, dass es eine Motion ist. Es wäre ein wenig absurd, wenn eine Änderung eines Gesetzes, das sowieso vom Gemeinderat genehmigt werden muss, als Postulat überweisen wird. Es handelt sich um einen Auftrag, das Gesetz zu ändern. Dass das nur in geeigneten Gebieten erfolgen soll, ist völlig klar. Man soll sich überlegen, wo der Mehrlängenzuschlag noch angewendet werden kann. Aus unserer und meiner Sicht gibt es wenige Gebiete, in denen am Mehrlängenzuschlag festgehalten werden soll. Aber ersatzlos soll er nicht gestrichen werden. Ein absurdes Beispiel: Der Mehrlängenzuschlag gilt gegenüber Strassen. Das kann ich mir bis heute nicht erklären. Auch die Wohnhygiene ist aus meiner Sicht ein schlechtes Argument. Denn die Wohnhygiene wird nicht umso schlechter, je länger das Nachbargebäude wird. Die Sicht ins Freie wird nicht schlechter oder besser, wenn das Nachbargebäude länger oder kürzer ist. Ich bin mir nicht sicher, ob es in ein Paket mit der IVHB gepackt werden soll, das ist jedoch STR André Odermatt zu überlassen. Die Harmonisierung der Baubegriffe ist ein sehr komplexes und herausforderndes Thema, das uns noch lange beschäftigen wird. Ich bin mir darum nicht sicher, ob noch mehr Themen in dieses Thema gepackt werden sollen oder ob das Thema gesondert in einer BZO-Revision bearbeitet werden soll. Ich hoffe, dass sich der Stadtrat bewusst ist, dass die IVHB auch für das Parlament eine grosse Herausforderung ist. Ich will nicht, dass wir bis ins Jahr 2025 warten, bis die Weisung bei uns auf dem Tisch liegt. Denn wir wissen, was geschieht, wenn solche übergeordneten Fristen hinausgezögert werden. Das sehen wir, wenn der Kantonsrat die Frist von Bundesgesetzen missachtet, dann kommt es zu einem Einzonungsstopp. Was hier die Konsequenz wäre, wissen wir nicht. Das will ich jedoch auch nicht testen. Die Aufhebung des Mehrlängenzuschlags ist nicht komplexer, als wir denken. Wir sind uns der Komplexität sehr bewusst.*

Angenommene Textänderung:

Der Stadtrat wird aufgefordert, eine Weisung zur Anpassung der BZO vorzulegen, welche die Aufhebung des Mehrlängenzuschlags in geeigneten Gebieten unter Berücksichtigung einer sozialverträglichen Verdichtung und des Masterplans Klima beinhaltet.

Die geänderte Motion wird mit 86 gegen 29 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

4 / 4

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat