



Der Stadtrat an den Gemeinderat

24. Mai 2023

GR Nr. 2022/630

Motion der FDP-Fraktion betreffend Erhöhung der Werte für die Regelbauweise betreffend der maximal zulässigen Gebäudehöhe in allen Wohnzonen, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO), Ablehnung

Sehr geehrter Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 7. Dezember 2022 reichte die FDP-Fraktion folgende Motion, GR Nr. 2022/630, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Weisung zur Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO) vorzulegen, die im Artikel 13 die Erhöhung folgender Werte für die Regelbauweise vorsieht:

Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um rund 3 Meter für ein zusätzliches Vollgeschoss. In allen Wohnzonen, W2 bis W6, soll ungeachtet der bestehenden Ausnützung ein zusätzliches Vollgeschoss, maximal analog oder zusätzlich zu den darunter liegenden Vollgeschossen möglich sein. Dies hätte zur Folge, dass die heute bestehende Ausnützungsziffer, Begrenzung der Ausnützung, zwischen 30 und 35 % erhöht würde. Dies unter Berücksichtigung des gültigen Mehrwertabgabegesetzes.

Begründung:

Zürich leidet schon heute unter hohen und stark steigenden Mieten. In den nächsten 20 Jahren sollen noch einmal ca. 100 000 Einwohner zusätzlich in die Stadt kommen, was rund 50 000 neue Wohnungen erfordert. Dafür braucht es eine bauliche Verdichtung, wie sie im kommunalen Richtplan vorgesehen ist. Weil aber auch bestehende Grünräume geschützt werden müssen, reicht eine Verdichtung «in der Breite» alleine nicht. Mit jedem Neubau geht ein Teil der Geschichte und lokalen Identität verloren. Die Möglichkeit von An- und Umbauen sowie Aufstocken scheint daher eine gute zusätzliche Lösung.

In Genf zum Beispiel regelt eine eigene Kommission das «Bauen in die Höhe». Um neuen Wohnraum zu schaffen, hat die Stadt 2008 die zulässige Gebäudehöhe in den Innenstadtbezirken um sechs Meter erhöht.

Wenn über grosse Teile der Stadt allgemein eine Etage höher gebaut werden darf, tangiert dies den Quartiercharakter weniger und es bleibt mehr Freiraum zwischen den Gebäuden. Trotzdem wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen, was mithelfen sollte, die Mietpreise zu dämpfen, ohne dass grosse Beträge von Steuergeldern dafür eingesetzt werden müssen.

Antrag auf gemeinsame Behandlung mit GR 2022/85.

Nach Art. 126 lit. a Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) sind Motionen Anträge, die den Stadtrat verpflichten, einen Entwurf für den Erlass, die Änderung oder 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 schriftlich zu begründen (Art. 127 Abs. 2 GeschO GR).

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

Die mittel- und langfristigen Entwicklungsziele der Stadt erfordern quantitative und qualitative Verdichtungsstrategien. Auch wenn mit der Bau- und Zonenordnung (BZO 2016, AS 700.100)



2/3

noch umfangreiche Ausnutzungsreserven bestehen noch umfangreiche Ausnutzungsreserven für rund 220 000 zusätzliche Bewohnerinnen und Bewohner, mit zusätzlichen Massnahmen dem erwarteten Bevölkerungswachstum Rechnung getragen werden. Mit dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (kRP, GR Nr. 2019/437, www.stadt-zuerich.ch/kommunaler-richtplan) hat die Stadt die strategischen Grundlagen für eine Innenentwicklung mit hoher Qualität geschaffen. Die entsprechenden Vorgaben gilt es nun auf Stufe Nutzungsplanung und insbesondere mit einer BZO-Revision umzusetzen.

Der kommunale Richtplan identifiziert Gebiete, in denen eine bauliche Verdichtung über die BZO 2016 hinaus erfolgen soll. Die Differenzierung von Gebieten mit und ohne Verdichtung über die BZO 2016 hinaus ist erforderlich, weil nicht alle Stadtteile gleichermaßen für eine städtebauliche Innenentwicklung geeignet sind. Je nach Geschichte, Funktion in der Gesamtstadt, Identifikation der Bevölkerung mit dem jeweiligen Stadtteil, Bausubstanz, Bebauungs- und Freiraumstrukturen sowie Topografie weisen unterschiedliche Gebiete unterschiedliche «Fähigkeiten» für Veränderungen auf. Geeignet sind vorab Gebiete mit sehr guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und einem hohen Potenzial für die Erneuerung bestehender Bauten sowie geeigneter stadtklimatischer Voraussetzungen (kRP, Richtplankarte, Kapitel 2.2 Gesamtstrategie und 3.1 Siedlungsentwicklung). Der Gemeinderat hat den kRP am 10. April 2021 festgesetzt und die Stimmbewölkerung hat diesem am 28. November 2021 zugestimmt. Mit Genehmigung der Baudirektion vom 13. Juni 2022 trat dieser in Kraft.

Die von der Motion geforderte Erhöhung der maximal zulässigen Geschosshöhe und damit der Gebäudehöhe und der Ausnutzungsziffer pauschal in allen Wohnzonen steht der richtplanerisch verankerten Vorgabe einer differenzierten städtebaulichen Entwicklung entgegen. Auch kann das Anliegen der Motion, mit dem zusätzlichen Geschoss den Freiraum zu erhalten, nur erfüllt werden, wenn weitere Massnahmen erfolgen, die verhindern, dass die zusätzliche Ausnutzung nicht in der Breite konsumiert wird. Zudem kann mit der Erhöhung der Geschosshöhe und der Ausnutzung nicht sichergestellt werden, dass Anbauten und Aufstockungen realisiert werden anstelle von Ersatzneubauten.

Für die Gebiete, die gemäss Eintrag in der Richtplankarte für eine Verdichtung über die BZO 2016 hinaus geeignet sind, werden im kRP hohe Anforderungen an die bauliche Entwicklung, die Grün- und Freiraumqualitäten sowie das lokale Stadtklima (Erhalt Kaltluftsystem) formuliert, die auf der Stufe der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich umzusetzen sind. Es müssen gebietsweise Lösungen gefunden werden, die die jeweils lokalen Gegebenheiten berücksichtigen. Damit wird auch dem Anliegen der Motion nach zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten Rechnung getragen.

Aktuell wird unter der Leitung des Amtes für Städtebau im Auftrag des Stadtrats eine Revision der BZO 2016 vorbereitet, mit der die Vorgaben des kRP nutzungsplanerisch umgesetzt werden sollen. Für die Revision sind zudem verschiedene politische Vorstösse, wie beispielsweise die Motion GR Nr. 2018/506 betreffend die Aufhebung des Mehrlängenzuschlags, Gesetzesänderungen, wie die Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) zur Harmonisierung der Baubegriffe oder die laufende PBG-Revision zur klimaangepassten



3/3

Siedlungsentwicklung (Regierungsratsbeschluss Nr. 1222/2022), sowie verschiedene Fachplanungen, namentlich die Fachplanung Hitzeminderung oder die Fachplanung Stadtbäume, massgebend. Die hierdurch gesetzten Themen sind integral zu bearbeiten.

Der Stadtrat lehnt daher die vorliegende Motion betreffend die Erhöhung der Werte für die Regelbauweise in allen Wohnzonen ab.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti