

Arbeitsgruppe „BZO 2013“

Arbeitspapier, Stand vom 26. August 2013
(gemäss Sitzung der AGr vom 2. Juli und 7. August 2013)

Stadt Zürich. Bau- und Zonenordnung: 6 Postulate für die Revision

1. Anlass

Der Stadtrat beabsichtigt, im Herbst 2013 eine neue Bau- und Zonenordnung (BZO) für die Stadt Zürich zu lancieren. Die Vorlage des Stadtrates geht zuerst in die Vernehmlassung und anschliessend als Weisung an den Gemeinderat. Die Vorschläge des Stadtrates erlangen mit der Veröffentlichung negative Voranwendung.

Insbesondere von Seiten der Immobilienwirtschaft will man nicht bis zur Veröffentlichung des stadträtlichen BZO-Entwurfes warten, sondern vorgängig die Anliegen und Ziele der Wirtschaft formulieren und öffentlich bekannt machen. Nach Einschätzung der Wirtschaft sollt der BZO-Entwurf der Stadt nicht reaktiv bekämpft oder in Frage gestellt werden. Im Vordergrund steht die fachtechnische Bereitstellung von Postulaten, welche den Zielen eines **haushälterischen Umgangs mit dem verfügbaren Boden** (Verdichtung), **Energieeffizienz** (Ersatzneu- bzw. Energiesanierungen im Bestand) sowie einer **zukunftsgerichten Entwicklung des Lebens- und Wirtschaftsstandortes Zürich** Rechnung tragen.

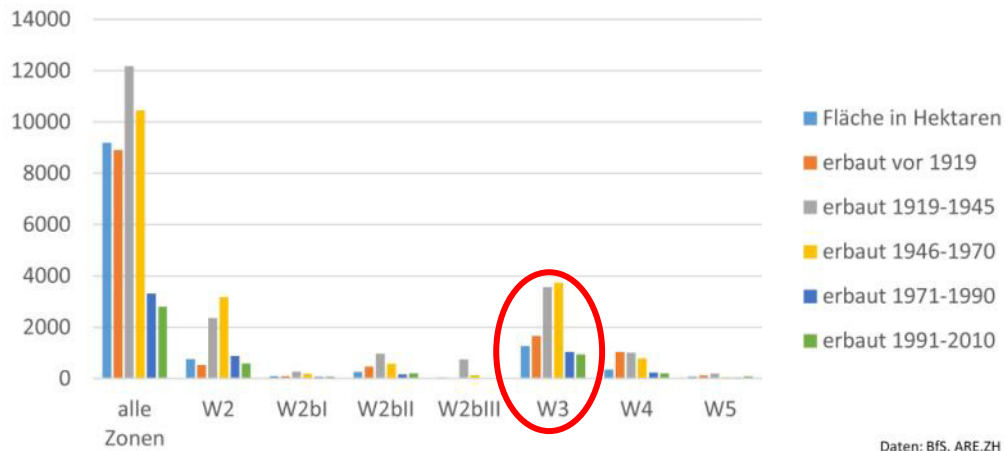
Das Forum Zürich ist der Meinung, dass sich die BZO 1999 im Grundsatz bewährt. Die **Anreize für die bauliche Verdichtung** und energetische Sanierung sollen insbesondere **im Hinblick auf den Erneuerungszyklus** in den Wohnzonen modifiziert werden. Diese Verdichtungspotenziale gewinnen an Bedeutung, weil die Umnutzung von Industriebrachen weit fortgeschritten ist und in der Stadt Zürich keine Neueinzonungen oder umfassende Um-/Aufzonungen in Aussicht stehen.

Würde man in der Stadt die bisherigen Wohnzonen W2 bis W5 (entsprechend etwa 2'300 ha) um ein Stockwerk aufzonen, würde im Rahmen der normalen Erneuerungszyklen der Gebäude über die kommenden 50 Jahre Raum geschaffen für rund 70'000 Einwohnerinnen und Einwohner, was etwa 35'000 Wohnungen entspräche. Selbstverständlich würden nicht alle Möglichkeiten voll ausgeschöpft und ein Teil der Fläche würde für Arbeitsplätze in KMU-Betrieben genutzt. Das Potential läge realistisch bei etwa 25'000 zusätzlichen Wohnungen. Aufgrund der soziodemographischen Entwicklung und den veränderten Wohnbedürfnissen, dürfte – trotz moderater Wachstumsperspektive – die Bevölkerungsdichte der Stadt nicht zunehmen, allenfalls den seit Jahren zu beobachtenden **Trend sinkender Dichte etwas abbremsen**. Die Forderung nach einer generellen Aufzonung in der Stadt Zürich wird aus Sicht der Wirtschaft nicht in Betracht gezogen. Besondere **Sorge bereitet** der Wirtschaft die Problematik der sogenannten **Mehrwertabschöpfung**, welche im Rahmen des Eidg. Raumplanungsgesetzgebung vorgesehen ist. Je nach Regelung auf kantonaler Ebene kann die Mehrwertabschöpfung die **gewünschten Anreize** zur Erneuerung, Energiesanierung und zu einem haushälterischen Umgang mit dem verfügbaren knappen Boden in der Stadt (also zu einer gewissen Verdichtung) **ins Gegenteil kehren**.

Struktur und Gebäudealter der Wohnzonen Stadt Zürich

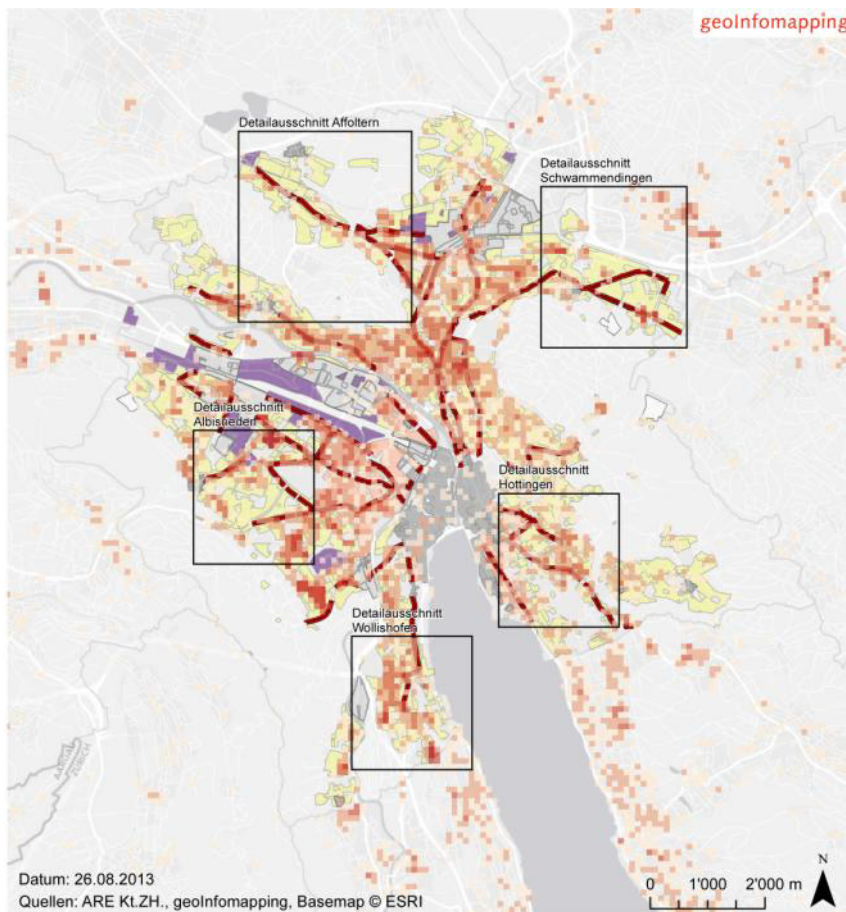
BZO Stadt Zürich, Wohnzonen in ha Wohngebäude nach Alter

geoinfomapping



Bei W3 eindeutig am meisten Potenzial.

Stadt Zürich: Wohngebäude erbaut 1919 – 1945



Stadt Zürich

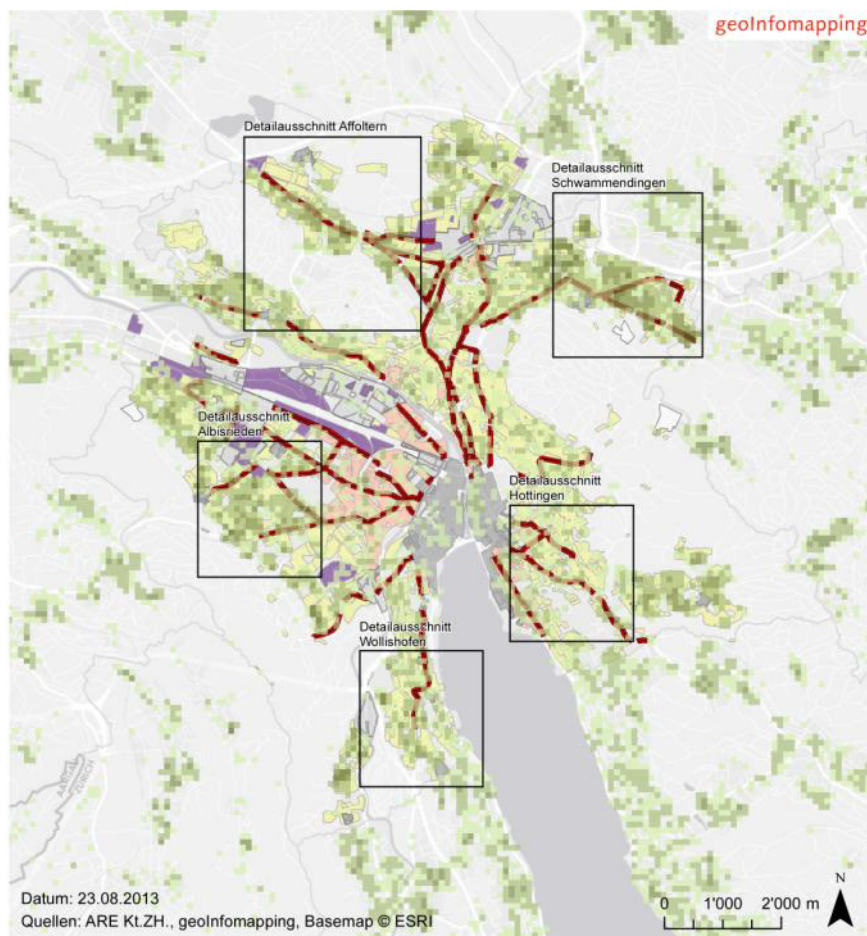
Potentiell betroffene Einheiten der BZO

- Quartiererhaltungszone
- Wohnzone
- Reservezone
- Industrie/Dienstl.Zone
- Kernzone
- Zentrumszone

Anzahl Wohngebäude erbaut 1919 - 1945

- 1 - 2
- 3 - 8
- 9 - 20
- > 20

Stadt Zürich: Wohngebäude erbaut 1946 – 1970



Stadt Zürich

Potentiell betroffene Einheiten der BZO

Quartiererhaltungszone
Wohnzone
Reservezone
Industrie/Dienstl.Zone
Kernzone
Zentrumszone

Anzahl Wohngebäude erbaut 1946 - 1970

1 - 2
3 - 8
9 - 20
> 20

Details pro Quartier befinden sich im Anhang.

2. Postulate

Postulat 1: „Nutzungsdichte halten“

- Grundsätzlich ist von Abzonungen abzusehen. Insgesamt soll die zulässige bauliche Dichte moderat erhöht werden, damit sich die mögliche Nutzungsdichte nicht verringert.¹

Erwägungen:

- Es gilt zusätzliche Impulse für die energetische Erneuerung und bauliche Verdichtung zu schaffen.

¹ *Hinweis: Die Nutzungsdichte wird i.d.R. mit „Einwohner+Beschäftigte / Hektare überbaute Bauzone“ definiert.*

- Zum Ausgleich des Mehrflächenbedarfs pro Kopf ist die bauliche Dichte moderat zu erhöhen (Sicherung der Einwohner- und Arbeitsplatzkapazitäten).²

Postulat 2: „Lageoptimierung für Wohn- und Arbeitsflächen“

- In den normalen Wohnzonen ist das zulässige Untergeschoss durch ein zulässiges Vollgeschoss zu ersetzen. Die Ausnützungsziffer ist um das Mass der bisher zulässigen Untergeschossfläche zu erhöhen. Entsprechend sind die Mindestwohnanteile abzurunden.³

Zonentyp	Geschosszahl	Ausnützungsziffer (in Vollgeschossen)	Wohnanteil (in Vollgeschossen)
Bisher: Wohnzone W3	1 UG + 3 VG + 1 DG	90 % AZ	66 % WA
Neu: Wohnzone W4	0 UG + 4 VG + 1 DG	120 % AZ	50 % WA

Tab: „W3 alt“ wird „W4 neu“

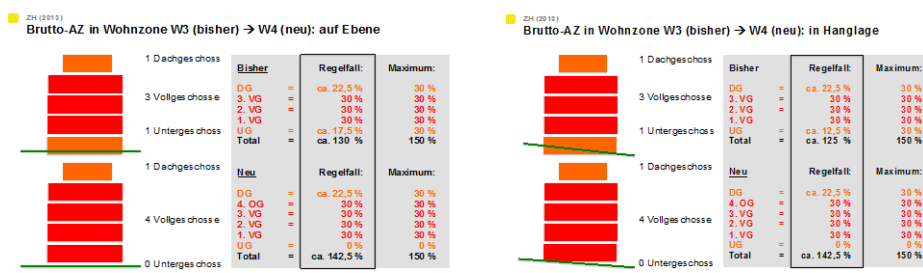


Abb: „W3 bisher“ wird zu „W4 neu“; Beispiele für Wirkung auf der Ebene und in Hanglage

Zonentyp bisher	AZ bisher	Zonentyp neu	AZ neu
Wohnzone W2	60 %	Wohnzone W3	90 %
Wohnzone W3	90 %	Wohnzone W4	120 %
Wohnzone W4	130 %	Wohnzone W5	162,5 %
Wohnzone W5	170 %	Wohnzone W6	204 %

Tab: „W2-W5 alt“ wird zu „W3 – W6 neu“

Erwägungen:

- Mit höheren Gebäuden (plus 1 Vollgeschoss und plus 3 m Gebäudehöhe) soll bei gleicher Gesamtausnützung eine bessere Qualität erreicht werden.
- Die bisherigen Untergeschossbestimmungen schaffen städtebaulich und hygienisch falsche Anreize für Wohn- und Arbeitsflächen im Sockelbereich.
- Bei einer gleichen zulässigen Gesamtausnützung können die Wohn- und Arbeitsflächen qualitativ besser in einem Vollgeschossen als in einem Untergeschoss angeordnet werden (Bsp: Wohnen „im Hochparterre“ statt „10 cm unter dem gewachsenen Boden“).
- Der Ersatz des Untergeschosses durch ein Vollgeschoss erhöht den Anordnungsspielraum zur Erzielung der vollen Ausnützung, was zur baulichen Verdichtung beiträgt.

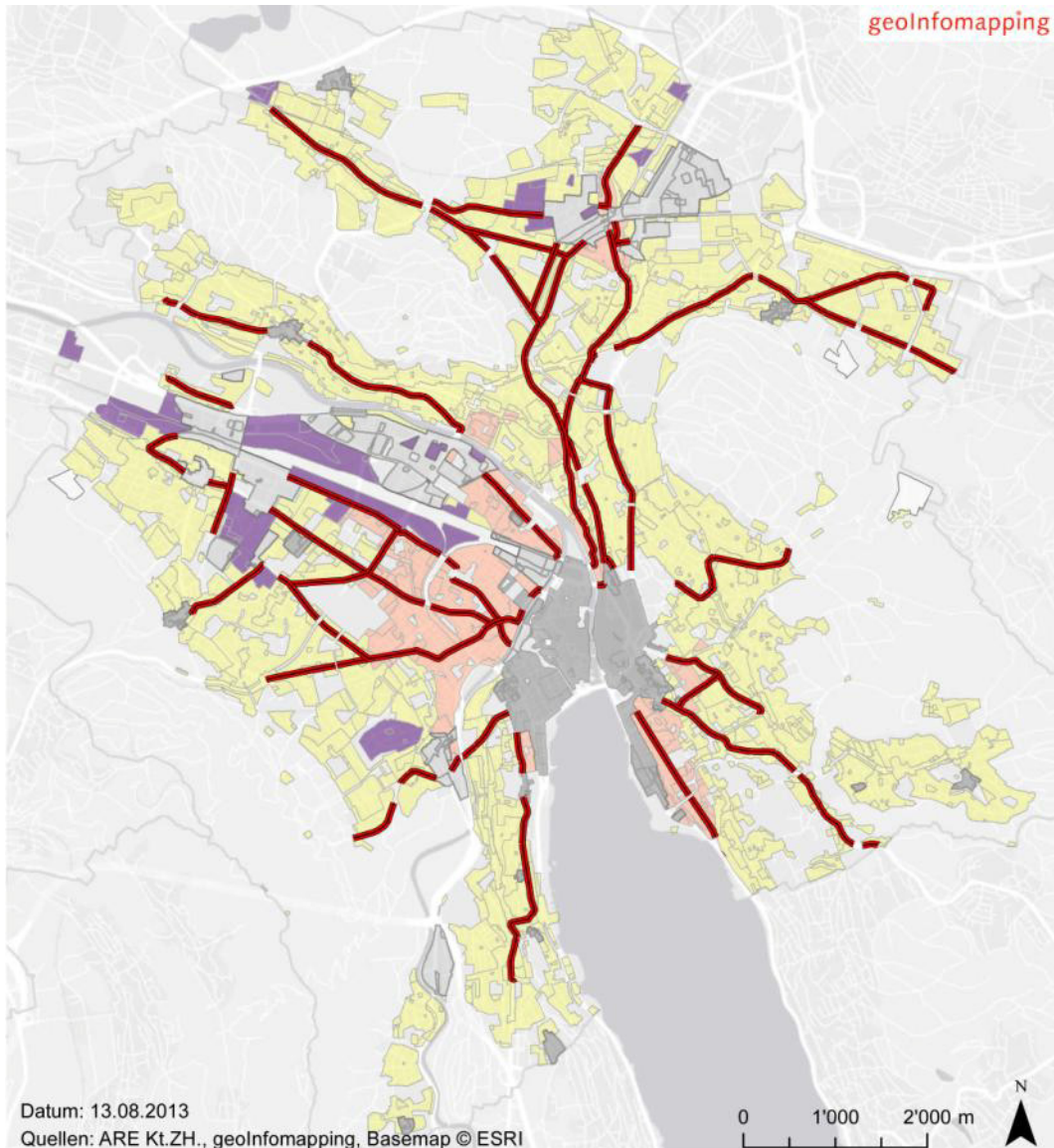
² Hinweis: In der Stadt Zürich liegt der jährliche Flächenzuwachs pro Kopf tiefer als in der Agglomeration. Es gibt unterschiedliche Meinungen in der Fachwelt, wie sich der Flächenkonsum weiter entwickeln wird.

³ Hinweis: In der Stadt Zürich ist der Wohnanteil wie folgt definiert: Der Wohnanteil wird für die Vollgeschosse festgelegt. Die Abstufung erfolgt nach Anzahl der zulässigen Geschosse. Anstelle der Höchststufe von 100% wird grundsätzlich 90% festgelegt. Wenn der Wohnanteil grösser 0% ist, dann ist das Dachgeschoss dem Wohnen anzurechnen. Das Untergeschoss wird dem Nichtwohnen angerechnet.


- In den besonderen Wohnzonen ist die bisherige Regelung mit Unter-, Voll- und Dachgeschossen zu belassen.

Postulat 3: „Erdgeschossbestimmungen“

- Erdgeschossbestimmungen für nicht und mässig störende gewerbliche und publikumsorientierte Nutzungen sind auf Hauptverkehrsachsen (Tramachsen und Stadtplätze/Strassen) zu beschränken.



Stadt Zürich

 Hauptachsen für Erdgeschossbestimmungen
ausserhalb Kern- und Zentrumszone (Länge insgesamt: 56.7 km)

Potentiell betroffene Einheiten der BZO

 Quartiererhaltungszone	 Reservezone	 Kernzone
 Wohnzone	 Industrie/Dienstl.Zone	 Zentrumszone

Erwägungen:

- Es ist sinnvoll, in einer ersten Gebäudetiefe gewerbliche und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen an Hauptverkehrsachsen zu verlangen. Damit kann eine städtebaulich zweckmässige Nutzungsdurchmischung erreicht werden.
- Für das Gewerbe resultieren gut erreichbare und auffindbare Lagen.

Postulat 4: „Bauzonen unter Brücken für emissionsstärkere Betriebe“

- Unter Brücken (Strassen- und Bahnbrücken) sind geeignete Bauzonen auszuscheiden für die Anordnung emissionsstärkerer Betriebe.

Erwägungen:

- Es ist sinnvoll, unter Brückenbauwerken der Bahn und grosser Strassen (z.B: Autobahnviadukt im Gebiet Brunau) Industriezonen auszuscheiden für die Allokation emissionsstarker Betriebe. Alleine in der Menegg könnten 12'000 m² gewonnen werden.
- Es resultieren Synergien (Doppelnutzung von Land; Kombination lärm-erzeugender Infrastrukturen und Betriebe).

Postulat 5: „Mindestarealfläche für Arealüberbauungen reduzieren“

- Die Mindestarealfläche für Arealüberbauungen ist von heute 6'000 m² auf 4'500 m² zu reduzieren, damit dieses zweckmässige Instrument für eine differenzierte bauliche Verdichtung vermehrt zur Anwendung kommen kann. Die übrigen Bestimmungen für Arealüberbauungen sind zu belassen.⁴

Erwägungen:

- Arealüberbauungen schaffen gute Voraussetzungen für die bauliche Verdichtung mittlerer und grosser Areale. Ab den dreigeschossigen Zonen sollen mit einer Arealüberbauung weiterhin bis zu 7 Vollgeschossen zulässig bleiben, weil die akzentuierte Bauweise in diesen Zonen Sinn machen kann und das Instrument der Arealüberbauung eine besonders gute Gestaltung voraussetzt.

Postulat 6: „Hochhausgebiete belassen“

- Die Hochhausgebiete bewähren sich.

Erwägungen:

- Die Hochhausbestimmungen (Eignungsgebiete, Höhenstufung, Anforderungen) sind zweckmässig gehalten. Die Entwicklung zeigt, dass Hochhäuser an geeigneten Lagen städtebaulich und wirtschaftlich erfolgreich realisiert werden können.

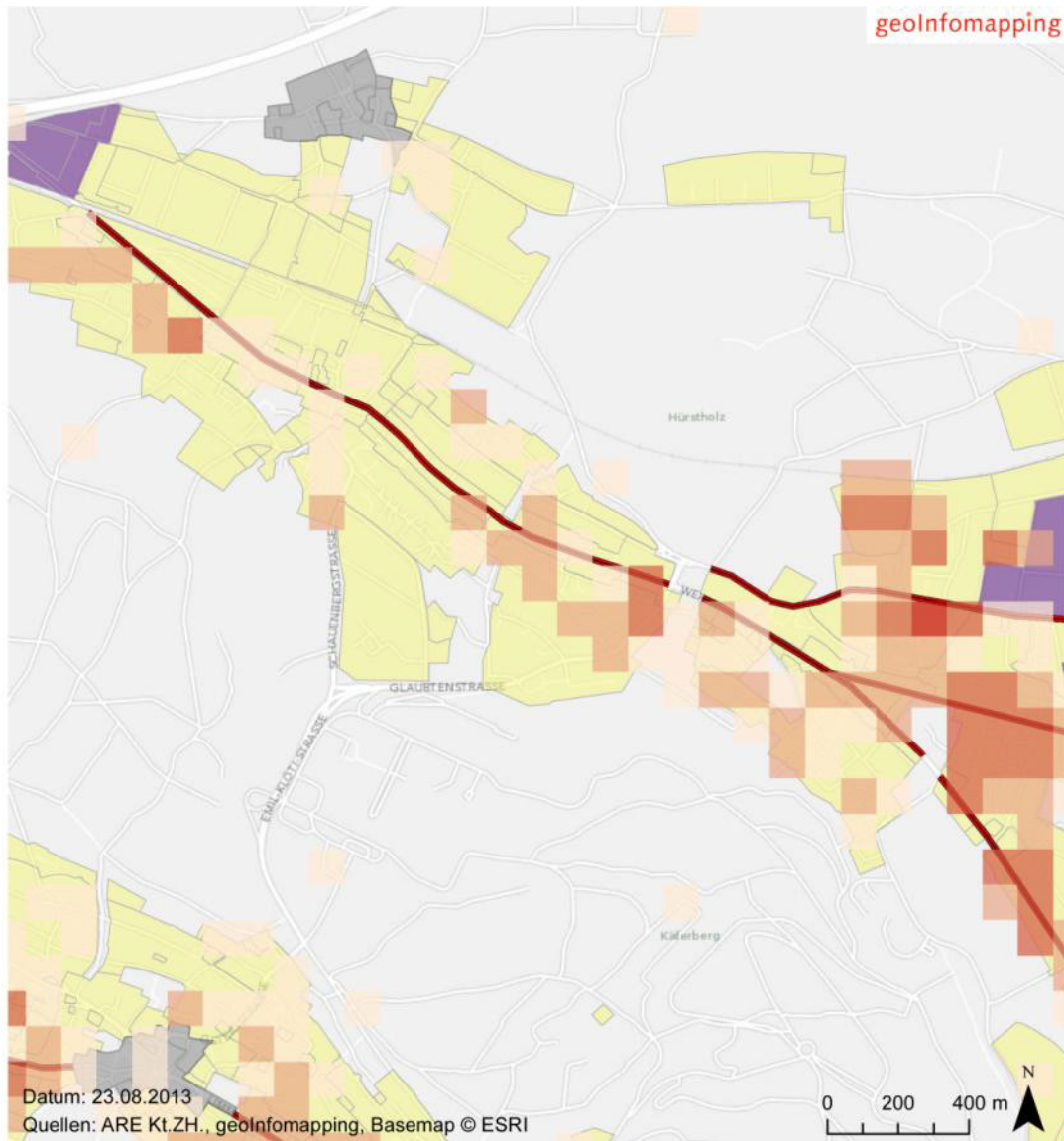
3. Zusammenfassung

- In der Grundordnung gleich lange Wettbewerbsspiele für private, gemeinnützige und institutionelle Investoren
- Anreize für Verdichtung und Sanierung im Bestand
- Fokussierung von Gewerbeflächen im Erdgeschoss entlang Tramlinien, Stadtplätzen/-Strassen)
- Schaffung von Rahmenbedingungen zur Verlagerung/Ansiedlung immisionsstärkeres Gewerbe unter Autobahnbrücken in der Stadt

Beilage 1: Details gewerbliche Nutzung entlang Hauptachsen pro Quartier

⁴ Hinweis: Der Bonus ist in der Stadt Zürich an Minergie P-Eco gebunden.

Affoltern: Wohngebäude erbaut 1919 – 1945



Detailausschnitt Affoltern

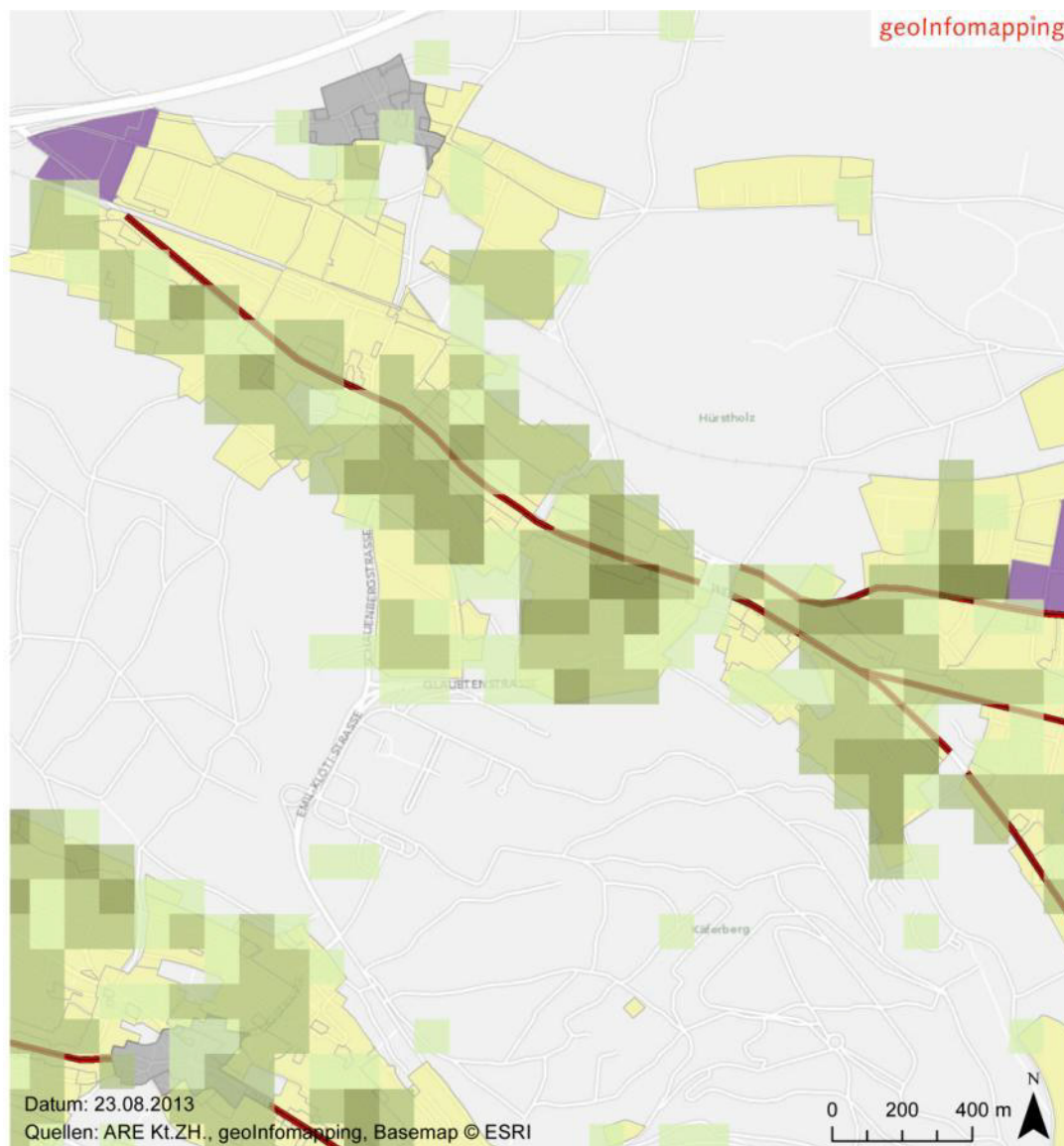
Potentiell betroffene Einheiten der BZO

- Quartiererhaltungszone
- Wohnzone
- Reservezone
- Industrie/Dienstl.Zone
- Kernzone
- Zentrumszone

Anzahl Wohngebäude erbaut 1919 - 1945

- 1 - 2
- 3 - 8
- 9 - 20
- > 20

Affoltern: Wohngebäude erbaut 1946 – 1970



Gewerbliche Nutzungen entlang Hauptverkehrsachsen

— Hauptachsen für Erdgeschossbestimmungen
 ausserhalb Kern- und Zentrumszone (Länge insgesamt: 56.7 km)

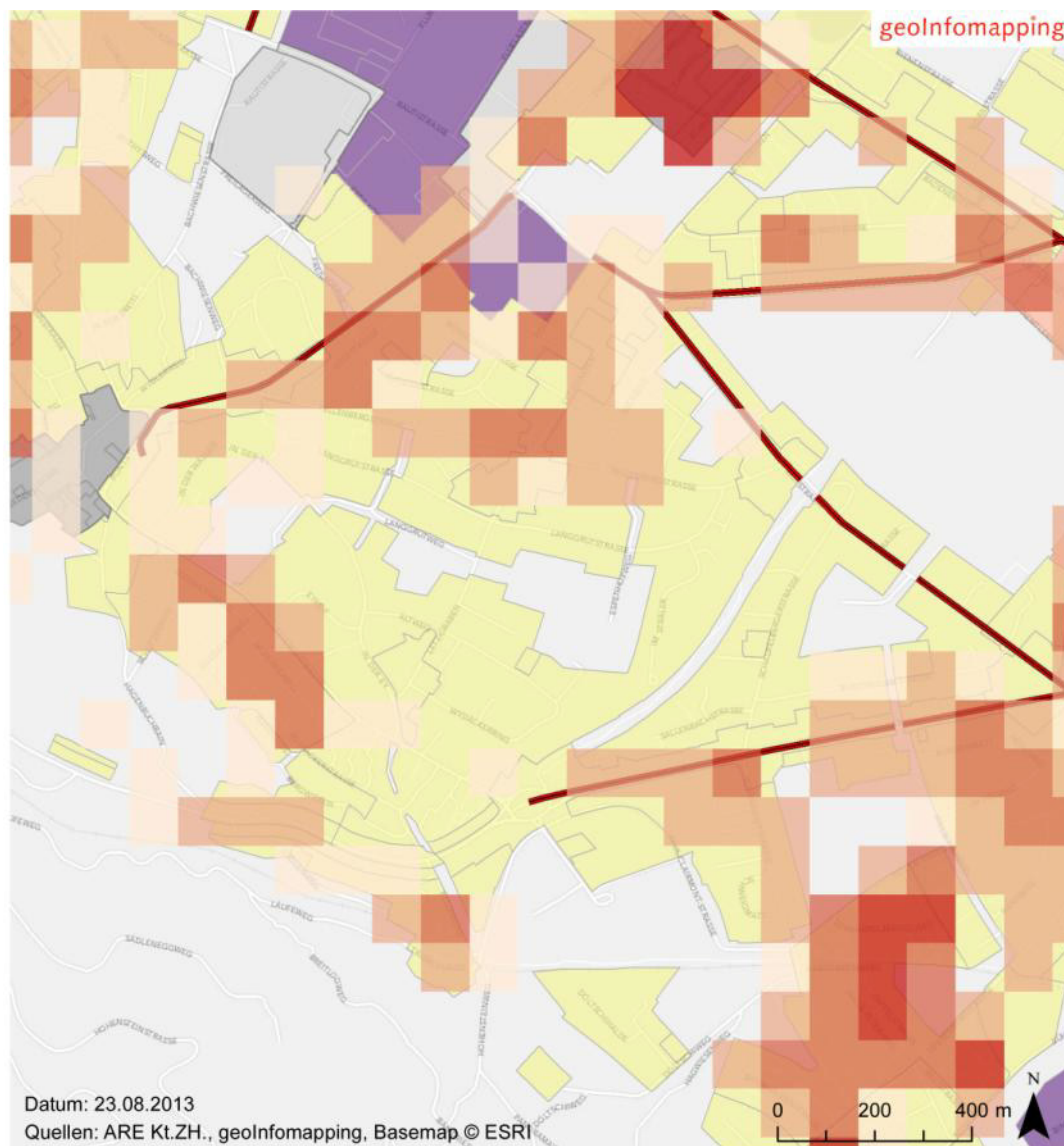
Potentiell betroffene Einheiten der BZO

- Quartiererhaltungszone
- Wohnzone
- Reservezone
- Industrie/Dienstl.Zone
- Kernzone
- Zentrumszone

Anzahl Wohngebäude erbaut 1946 - 1970

- 1 - 2
- 3 - 8
- 9 - 20
- > 20

Albisrieden: Wohngebäude erbaut 1919 – 1945



Detailausschnitt Albisrieden

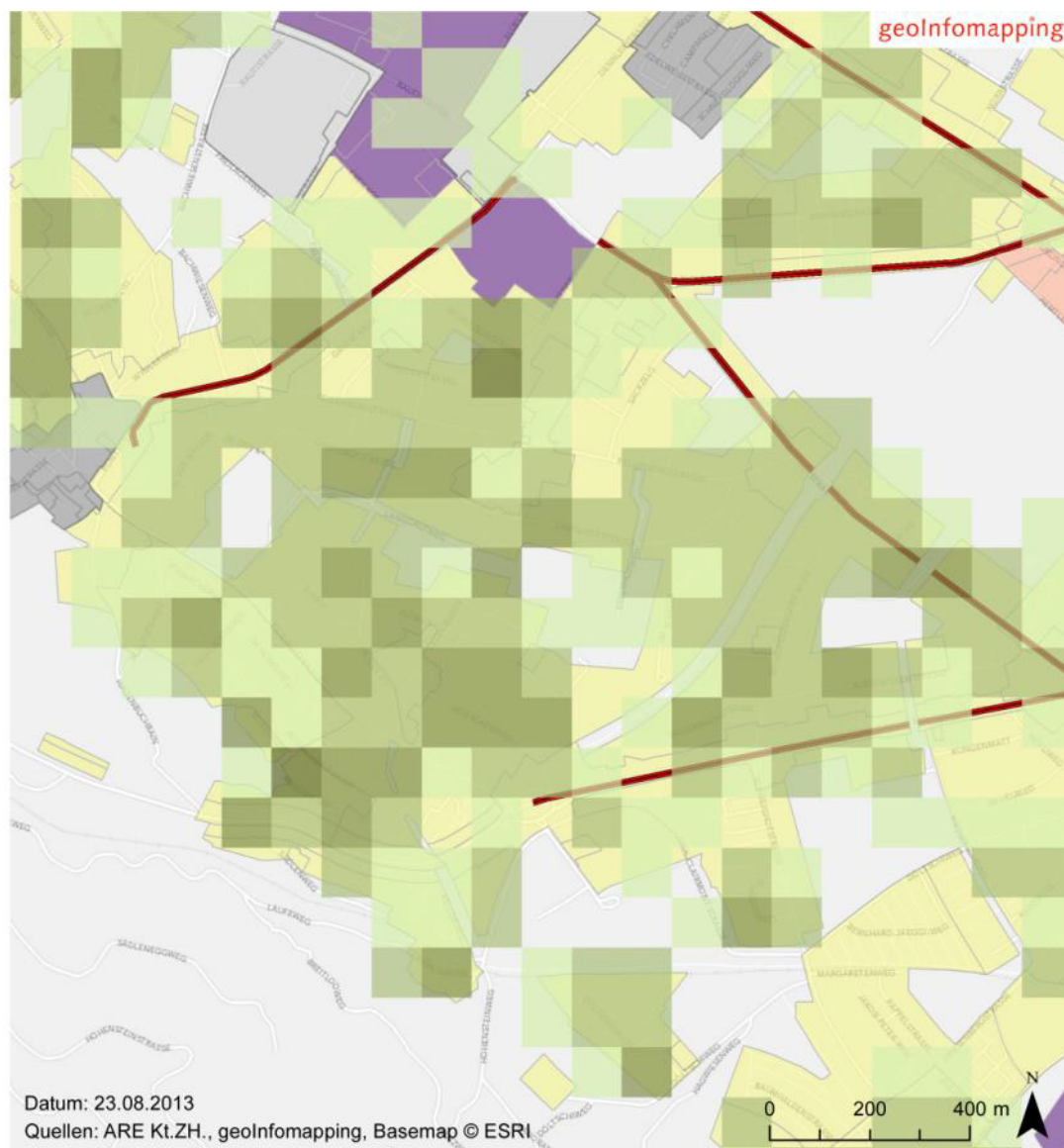
Potentiell betroffene Einheiten der BZO

- Quartiererhaltungszone
- Wohnzone
- Reservezone
- Industrie/Dienstl.Zone
- Kernzone
- Zentrumszone

Anzahl Wohngebäude erbaut 1919 - 1945

- 1 - 2
- 3 - 8
- 9 - 20
- > 20

Albisrieden: Wohngebäude erbaut 1946 – 1970



Detailausschnitt Albisrieden

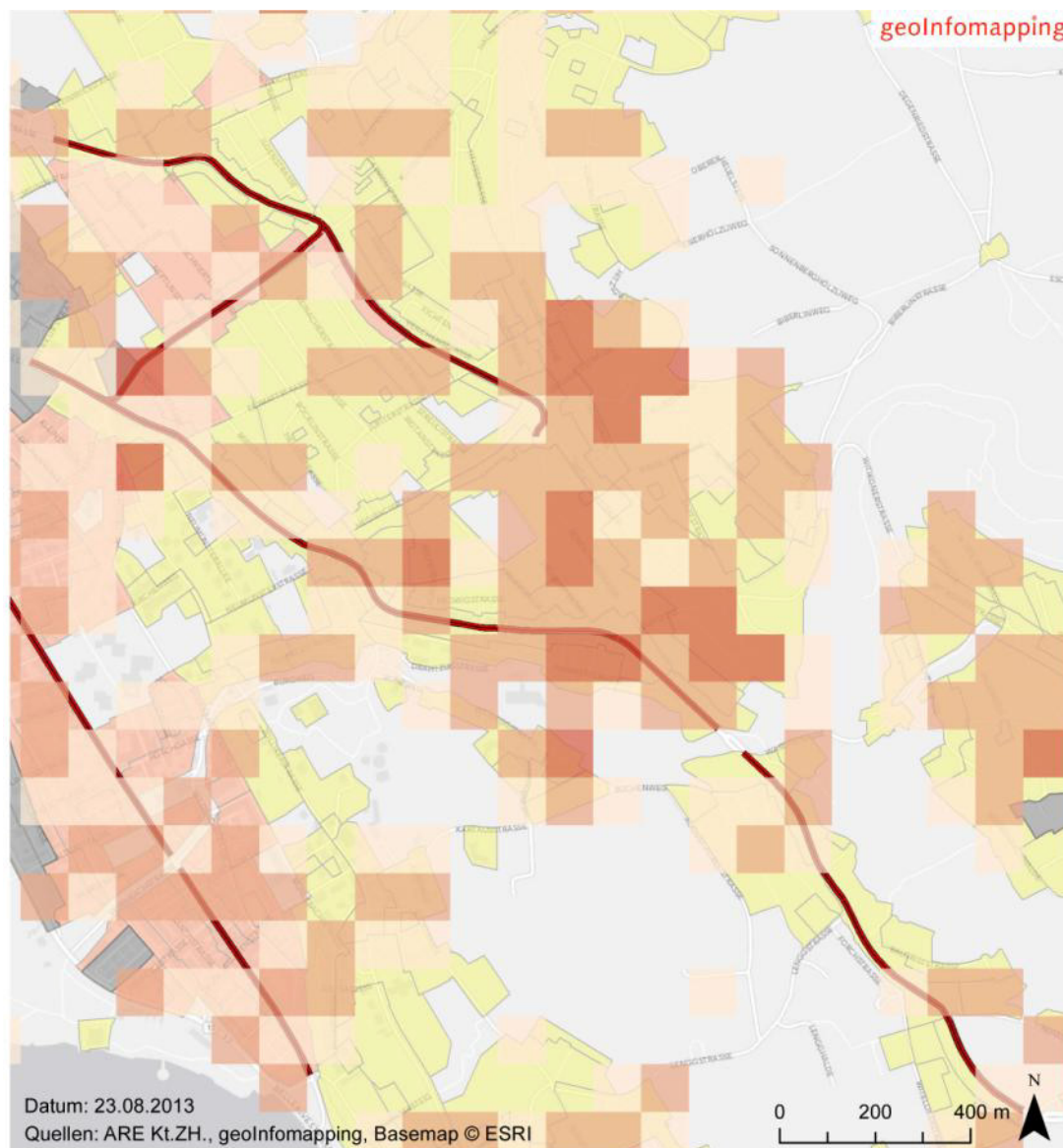
Potentiell betroffene Einheiten der BZO

- Quartiererhaltungszone
- Wohnzone
- Reservezone
- Industrie/Dienstl.Zone
- Kernzone
- Zentrumszone

Anzahl Wohngebäude erbaut 1946 - 1970

- 1 - 2
- 3 - 8
- 9 - 20
- > 20

Hottingen: Wohngebäude erbaut 1919 – 1945



Detailausschnitt Hottingen

Potentiell betroffene Einheiten der BZO

- Quartiererhaltungszone
- Wohnzone
- Reservezone
- Industrie/Dienstl.Zone
- Kernzone
- Zentrumszone

Anzahl Wohngebäude erbaut 1919 - 1945

- 1 - 2
- 3 - 8
- 9 - 20
- > 20

Hottingen: Wohngebäude erbaut 1946 – 1970



Detailausschnitt Hottingen

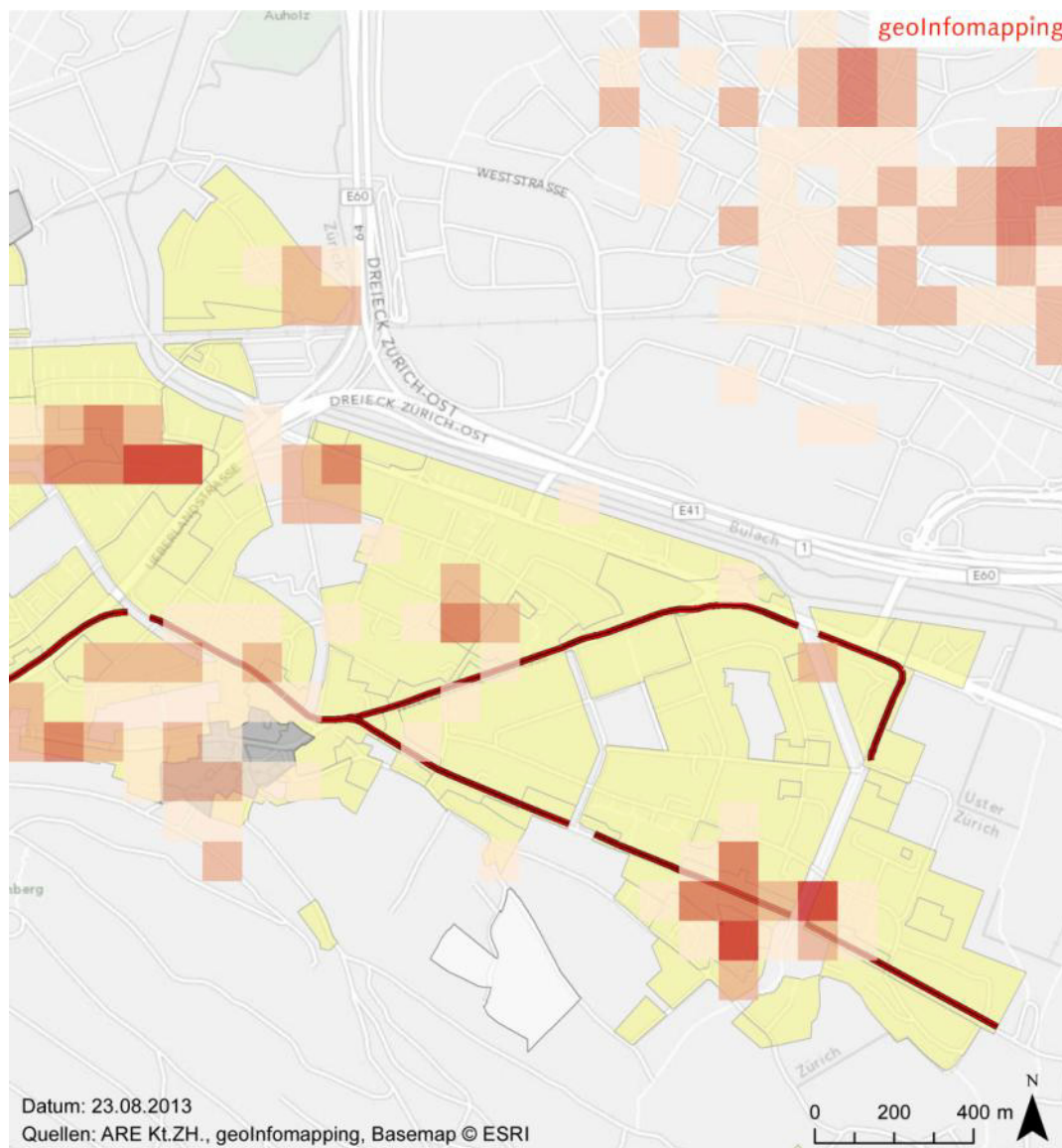
Potentiell betroffene Einheiten der BZO

- Quartiererhaltungszone
- Wohnzone
- Reservezone
- Industrie/Dienstl.Zone
- Kernzone
- Zentrumszone

Anzahl Wohngebäude erbaut 1946 - 1970

- 1 - 2
- 3 - 8
- 9 - 20
- > 20

Schwamendingen: Wohngebäude erbaut 1919 – 1945



Detailausschnitt Schwammendingen

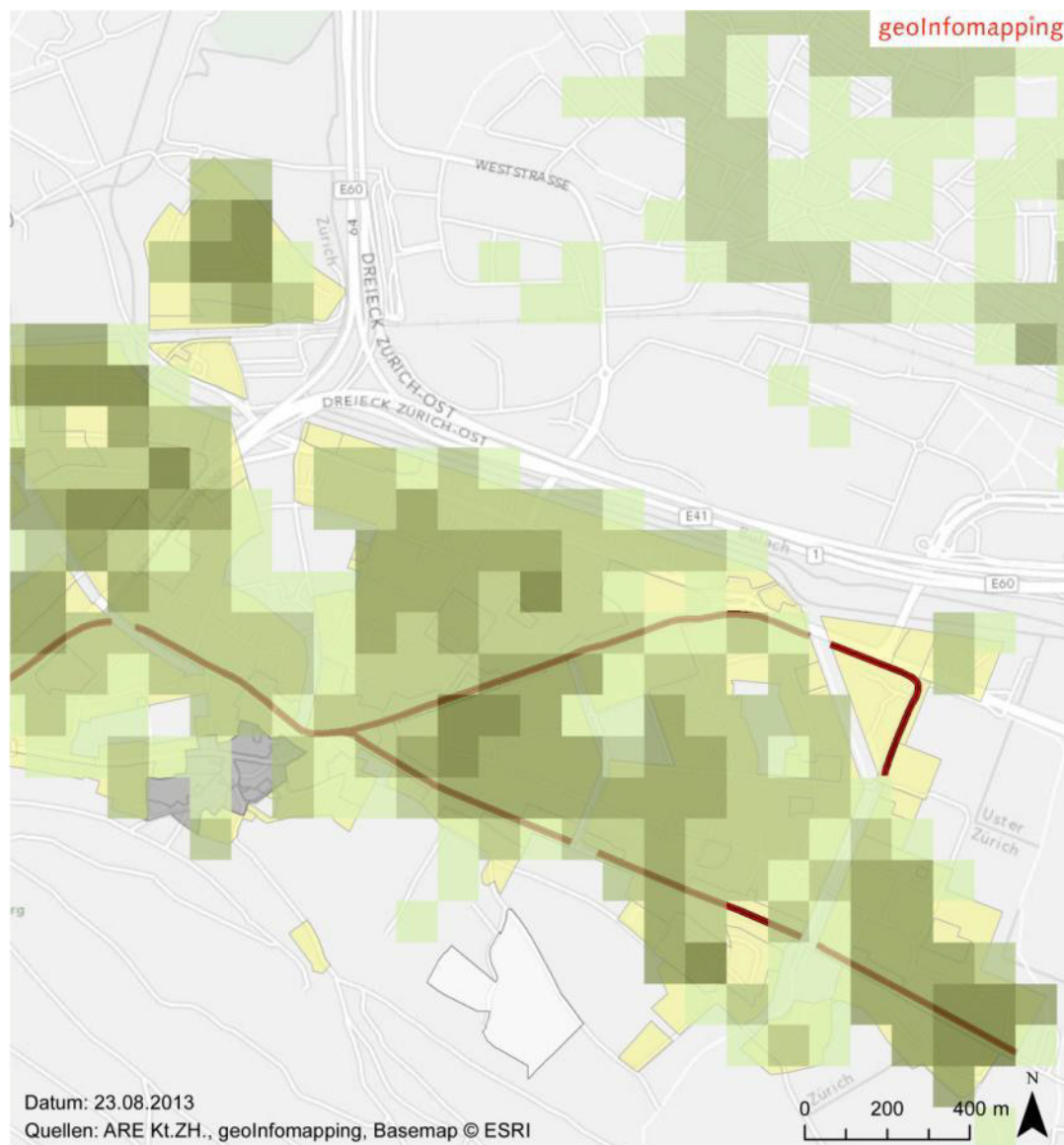
Potentiell betroffene Einheiten der BZO

- Quartiererhaltungszone
- Wohnzone
- Reservezone
- Industrie/Dienstl.Zone
- Kernzone
- Zentrumszone

Anzahl Wohngebäude erbaut 1919 - 1945

- 1 - 2
- 3 - 8
- 9 - 20
- > 20

Schwamendingen: Wohngebäude erbaut 1946 – 1970



Detailausschnitt Schwamendingen

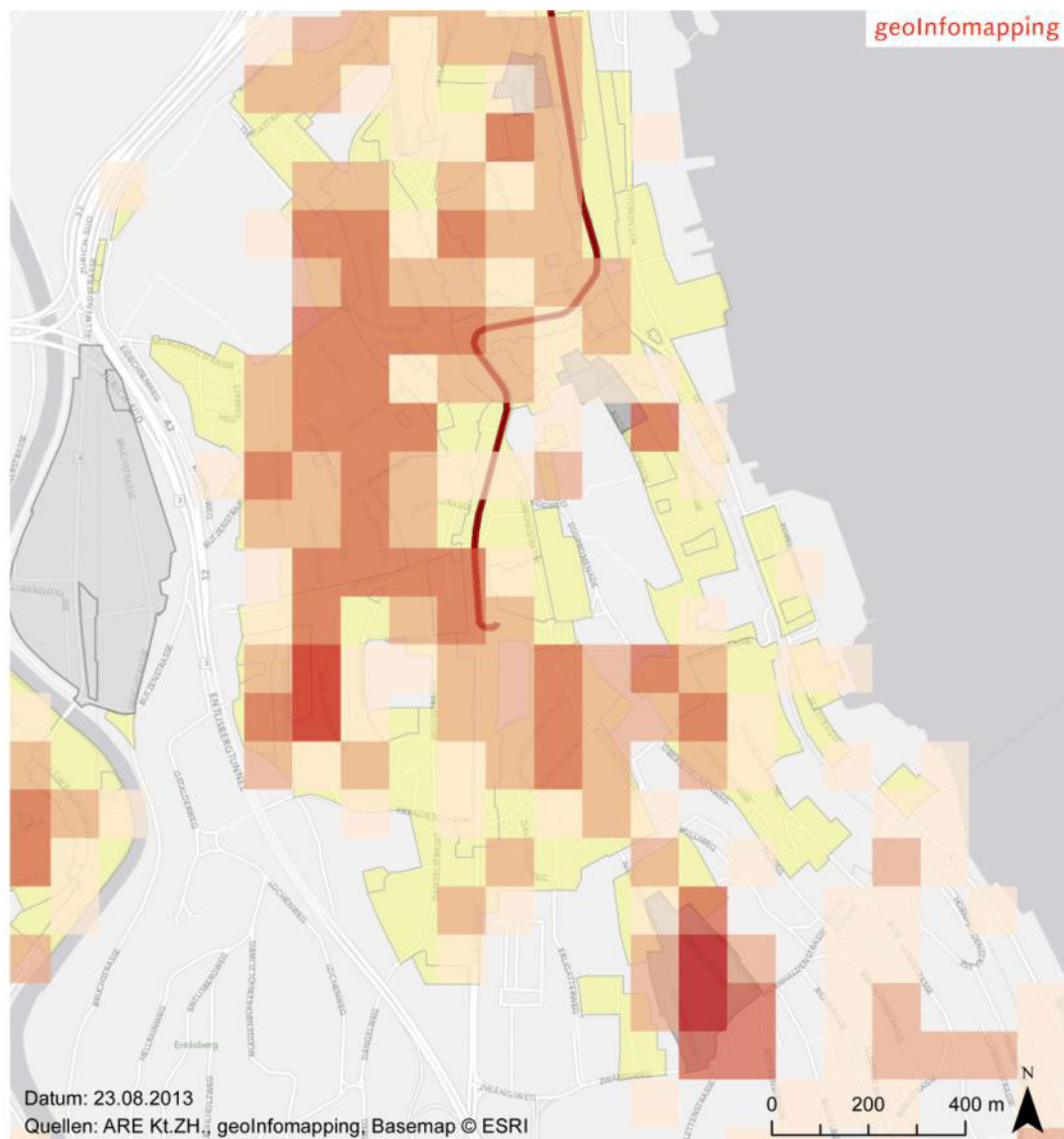
Potentiell betroffene Einheiten der BZO

- Quartiererhaltungszone
- Wohnzone
- Reservezone
- Industrie/Dienstl.Zone
- Kernzone
- Zentrumszone

Anzahl Wohngebäude erbaut 1946 - 1970

- 1 - 2
- 3 - 8
- 9 - 20
- > 20

Wollishofen: Wohngebäude erbaut 1919 – 1945



Detailausschnitt Wollishofen

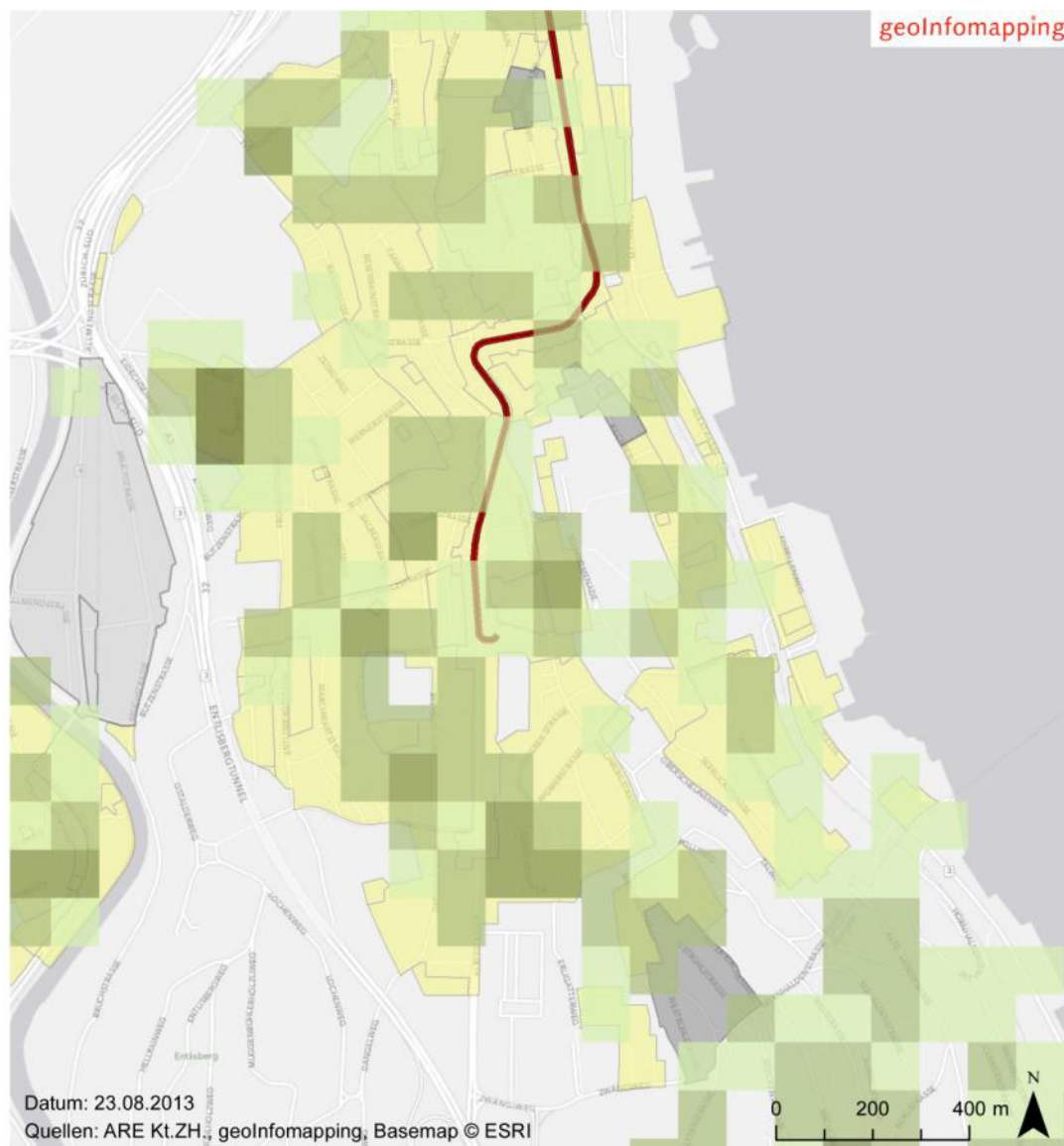
Potentiell betroffene Einheiten der BZO

- Quartiererhaltungszone
- Wohnzone
- Reservezone
- Industrie/Dienstl.Zone
- Kernzone
- Zentrumszone

Anzahl Wohngebäude erbaut 1919 - 1945

- 1 - 2
- 3 - 8
- 9 - 20
- > 20

Wollishofen: Wohngebäude erbaut 1946 – 1970



Detailausschnitt Wollishofen

Potentiell betroffene Einheiten der BZO

- Quartiererhaltungszone
- Wohnzone
- Reservezone
- Industrie/Dienstl.Zone
- Kernzone
- Zentrumszone

Anzahl Wohngebäude erbaut 1946 - 1970

- 1 - 2
- 3 - 8
- 9 - 20
- > 20