



Amt für Städtebau
Lindenhofstrasse 19
Amtshaus IV
8001 Zürich

A-Post

EINSCHREIBEN

Zürich, 27. Mai 2026

Einwendung Revision der Bau- und Zonenordnung und Anpassung kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft öffentliche Bauten (SLÖBA)

GRÜNE Stadt Zürich; Brigitte Fürer, Gabi Kisker, Markus Knauss

Allgemein

Die BZO stellt die Weichen für die Entwicklung der Stadt Zürich für die nächsten rund 15 Jahre. Einen Rahmen dazu stellt u.a. der kommunale Richtplan dar. Um eine zukunftsfähige Entwicklung zu ermöglichen, darf die Entwicklung nicht ausschliesslich unter dem Fokus der Verdichtung stehen. Die aktuelle BZO sieht bereits jetzt sehr hohe Ausnutzungsmöglichkeiten vor. Basierend auf den Verdichtungsgebieten des SLÖBA sollen die baulichen Möglichkeiten nochmals erhöht werden. Eine bauliche Erneuerung und Verdichtung erfolgen in den wenigsten Fällen als Weiterbauen im Bestand. Der Abriss der bestehenden Gebäude führt zur Vernichtung von Ummengen grauer Energie und erhöht den Bedarf an Deponien (80% der Abfälle stammen zudem aus der Bauwirtschaft).

Sie führt zu einer Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung. Aktuell existieren keine Instrumente, um Wohnungen im Bestand zu erhalten. Die vorgesehenen Verdichtungsgebiete führen somit zu Vernichtung von bezahlbaren Wohnungen, zu einem gesteigerten Wohnflächenbedarf und zur Zerstörung von Grünstrukturen im grossen Stil. Der Planungsbericht führt nicht aus, wie dem begegnet wird, also wie sich die Anpassungen zum Beispiel auf das soziale Gefüge etc. auswirken.

Bevor weitere Verdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden, braucht es zwingend Massnahmen, welche den Wohnflächenbedarf regulieren, ein Weiterbauen im Bestand privilegieren und einen Wohnschutz für die ansässige Bevölkerung gewährleisten.

Da aktuell keine Instrumente zur Begrenzung des Wohnflächenbedarfs, zum Privilegieren von klimaschonendem Weiterbauen und für einen griffigen Wohnschutz vorliegen, lehnen wir die zusätzlichen Verdichtungsgebiete zum jetzigen Zeitpunkt ab.

Viele der Anpassungen sind inhaltlich miteinander verknüpft. So z.B. Verdichtungsmöglichkeiten und zusätzliche Freiräume. Um zu verhindern, dass bei gerichtlichen Überprüfungen nur Teilaspekte in Kraft gesetzt werden, ist aufzuzeigen, wie diesem Umstand begegnet werden kann.

Es gilt beim Anpassen der Spielregeln nicht aus den Augen zu verlieren, dass primär die öffentlichen Interessen gestärkt werden müssen. So u.a. Klimaschutz und -anpassung, preiswerte, gemeinnützige Wohnungen, eine ausreichende Freiraumversorgung, das Fördern der Biodiversität und das Stärken der Baukultur etc.

Anträge:

- Die Kapazitäts- und Reserveberechnungen gehen von einem Wohnflächenbedarf von 50m² pro Kopf aus. Falls dieser Wert bei 35m² angesetzt würde, wären keine zusätzlichen Verdichtungsgebiete über die BZO 2016 hinaus nötig.
- Bevor Verdichtungsgebiete ausgeschieden werden, ist eine Wirkungsanalyse zur Mietzinsentwicklung und zur Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung (Sozialmonitoring) zu erstellen.
- Die Berechnungen zur Kapazität der Einwohner:innen im (Kap. 5.1 Bauzonenkapazität) sind auf 35m² statt 50m² auszurichten.
- Auf die ausgewiesenen Verdichtungsgebiete ist zu verzichten, solange der Stadt effektive Instrumente gegen die Verdrängung (z.B. Wohnschutz) fehlen und kein Plan zu weiteren flankierenden Massnahmen vorliegt, um die Verdichtung sozialverträglich zu gestalten.
- Es sind Instrumente zum Privilegieren von klimaschonendem Weiterbauen auf kommunaler Stufe vorzusehen.
- Ebenso müssen zuerst die notwendigen Strassenlärmsanierungen vorgenommen werden, um akzeptable Wohnsituationen zu schaffen.
- Kommt es zu Mehrausnutzung, sind statt 75% immer 100% preisgünstiger Wohnraum nach § 49b PBG einzufordern. Auf die Bagatellgrenze ist zu verzichten, da sie die Wirkung der gesamten Regelung unterläuft.
- Auf alle «versteckte» Mehrausnutzung, z.B. durch die Harmonisierung der Baubegriffe oder durch die Umwandlung von Wohn- in Quartiererhaltungszonen für die Umsetzung von ISOS, ist zu verzichten, da diese ebenfalls eine Verdrängungswirkung entfalten kann.
- Es sind Instrumente, Massnahmen zu entwickeln, die ein Bauen im Bestand (Aufstockung, Anbauten, Ergänzungsbauten etc.) ermöglichen.
- Wohnzonen sind nicht in Mischzonen umzuzonen. So ist auf eine Aufzoning des Mediacampus von einer W5 in ein Z7b zu verzichten.

Klimaschutz

Die BZO ist daran zu messen, wie sie das Ziel Netto-Null unterstützt. Ziele dazu wären unter anderem eine Stadt der kurzen Wege, das Weiterbauen im Bestand, Freiraumentwicklung und der Erhalt und die Schaffung preisgünstiger, gemeinnütziger Wohnungen. Wie die BZO dazu beiträgt das Netto-Null Ziel zu erreichen wird nicht aufgezeigt bzw. erläutert.

Antrag:

- Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, wie die BZO als Mittel dazu dient, das Netto-Null-Ziel konkret zu erreichen.

Klimaanpassung

Obwohl Planungsgrundlagen in Form von Klimakarten vorhanden sind (Kaltluftströmungen, Hitze) und im PBG neue Möglichkeiten geschaffen worden sind, fehlen in der BZO-Revision zentrale Punkte. Vielmehr wird im Planungsbericht darauf verwiesen, dass noch weitere Grundlagen, insbesondere bei den Kaltluftströmen, erarbeitet werden müssten, da vieles noch nicht gesichert sei. Dieses Beharren auf fehlenden wissenschaftlichen Evidenzen ist unverständlich und schränkt die künftige Handlungsoptionen zur Sicherung der Kaltluftströme massiv ein. Es kann nicht abgewartet werden bis neue Erkenntnisse vorliegen. Im Bericht wird zwar dargelegt, dass das geprüft und verworfen wurde. Es bleibt offen, ob es dazu Unterlagen gibt. Inwiefern Regenwassermanagement, Schwammstadtprinzipien etc. sich räumlich auswirken wird nicht thematisiert. Wie dies auch über die Parzellengrenze gemanagt werden soll, bleibt ebenfalls offen.

Der Auftrag aus dem kantonalen Richtplan wird nicht umgesetzt:

Auftrag im kantonalen Richtplan

Der kantonale Richtplan sieht vor, dass zur Erhöhung der Siedlungsqualität auf die zunehmende Belastung durch den fortschreitenden Klimawandel reagiert werden muss (vgl. Pt. 2.2.1 d).

Um dem Hitzeinseleffekt entgegenzuwirken, sind vielfältige Massnahmen zu ergreifen.

Die Entstehungsorte kalter Luft sowie Kaltluftströme, die das Siedlungsgebiet kühlen, sind zu erhalten und soweit möglich zu verbessern. Besondere Beachtung kommt der Gestaltung von öffentlichen und privaten Aussenräumen zu. Neben einer vielfältigen Begrünung, insbesondere mit grossen Bäumen, sind Grün- und **Wasserflächen, unversiegelte und versickerungsfähige Böden** sowie angepasste Materialien wichtig.

Die Gemeinden haben die Anforderungen einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung in der kommunalen Nutzungsplanung und im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen, um ein angenehmes Lokalklima zu fördern (vgl. Pt. 2.2.3 c).

Anträge:

- Die neue Möglichkeit, dass Ergänzungspläne mit Bauvorschriften für die Vernetzung und das Stadtklima erstellt werden können ist zu nutzen. Grundlage bildet dabei die:
 - Ökologische Vernetzungskorridore basierend auf dem kom. RP und der Fachplanung Stadtnatur.
 - Frischluftkorridore und Kaltluftfluss (Korridore oder über Hang) basierend auf der Fachplanung Hitzeminderung.
- Die Kaltluftleitbahnen sind von der Bebauung freizuhalten. Die Instrumente aus der Nutzungsplanung wie Baulinien, Ausscheidung von Freihaltezonen und/oder Vorschriften sind zur Sicherung der Kaltluftleitbahnen zu nutzen. Bei der Beurteilung von Arealüberbauungen und Sondernutzungsinstrumenten am Siedlungsrand sind der Einbezug der Kaltluftbahnen zwingend einzuhaltende Qualitätsanforderungen.

Freiraumentwicklung / -versorgung

In den Verdichtungsgebieten über die BZO 2016 hinaus sollen Reserven von 20'000 Einwohner:innen geschaffen werden. D.h. in den Verdichtungsgebieten sind mindestens 160'000m² zusätzliche Freiräume zur Verfügung zu stellen.

Es wird ausgeführt, dass die Planungsrichtwerte eingehalten werden (8m² / Ew, 5m²/AP) und im gesamtstädtischen Durchschnitt erreicht würden. Es braucht aber v.a. eine quartierbezogene Freiraumversorgung. Zudem sind die mit Freiräumen unterversorgten Quartiere auch Hitzehotspots. Auch ausserhalb der Verdichtungsgebiete bestehen heute bereits Freiraumdefizite. Darüber hinaus werden auch die ungenutzten baulichen Potenziale zu einer Zunahme der Einwohnenden und Arbeitsplätze führen. Die schon jetzt bestehenden Defizite werden dadurch verschärft.

Zusätzlich sind die freiraumplanerischen Grundlagen (Freiraumkonzepte, Leitbilder, Detailkonzepte usw.) die zur Flächenfestlegung geführt haben nur teilweise benannt und nicht öffentlich zugänglich. Für die Nachvollziehbarkeit und Interessensabwägung bspw. mit dem Bedarf an zusätzlichem Wohnraum wäre diese freiraumplanerischen Grundlagen aber erforderlich.

Die Sicherung zusätzlicher Freiräume durch Ausscheidung von Freihaltezonen (FZ) begrüssen wir grundsätzlich. Es werden aber nicht alle im SLÖBA vorgesehen Freiräume in der vorgesehen Grösse durch FZ gesichert.

Im aktuellen SLÖBA werden die Freiräume nur in «geplant»/«bestehend» ausgewiesen. Dies ist nicht ausreichend. Es fehlen die Realisierungshorizonte für die Umsetzung. Bei den Richtplaneinträgen SLÖBA in Tabelle 7 *Karteneinträge Freiräume für die Erholung* ist dies anzupassen.

Anträge:

- Alle Studien und Konzepte, welche als Basis für die Ausscheidung von Freiräumen dienen, sind öffentlich zugänglich zu machen. Insbesondere Konzepte die in der BZO umgesetzt werden.
- Die Tabelle 7 E-SLÖBA ist analog den anderen Tabellen (Karteneinträge 9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19) mit einem zeitlich Umsetzungshorizont zu ergänzen.

Verschiedene Flächen- und Punkt-Einträge zu Freiräumen mit denen Parks gesichert werden sollten sind verändert oder gelöscht worden. In den meisten Fällen wird das plausibel begründet. In folgenden Fällen fordern wir die Beibehaltung der Einträge.

Anträge:

- Nr. 83 Pocketpark beim Schulhaus Liguster, Oerlikon, Flächeneintrag wird durch Punkteintrag ersetzt und auf das Schularal verschoben. Der Punkteintrag auf der Schule steht in Flächenkonkurrenz der Schule und in der Umsetzung wird der Schulaussenraum als Park definiert, was nicht zu einem zusätzlichen Freiraumangebot führt.
- Nr. 29 Mürtchenstrasse, Altstetten, Löschung Flächeneintrag (2500m²) zugunsten von Wohnraum, argumentiert mit Art. 17 GO (Preisgünstiger Wohnraum,) aber berücksichtigt nicht Art. 14 GO (Schutz von Grünraum und Stadtklima).
- Nr. 85 Spielwiese Waldgarten (Flächenerweiterung), Oerlikon, Löschung Flächeneintrag da schwerwiegender Eigentumseingriff, dies obwohl ein Park fehlt, argumentiert wird mit geplanten Freiräumen, die aber den Mangel an parkartigem Freiraum nicht beheben können, das ist nicht schlüssig.
- Nr. 11 Im Gut, Nr. 15 Park beim Schulhaus Letzi, Nr. 16 Altweg / Langgrütweg, Nr. 18 In der Ey
Streichung von zwei Punkteinträgen, Zusammenfassung der verbleibenden Punkteinträge in einem Punkteintrag, Reduktion Richtgrösse.
Ein ausreichend grosser, zusammenhängender und funktionsfähiger Quartierpark (23 000 m²) sei erforderlich, um einen möglichst grossen Gewinn an Freiraumfunktionen bei angemessenem Flächenverbrauch zu erreichen. Mit einer Entwicklungsplanung soll die genaue Ausdehnung und Lage des zukünftigen Parks definiert werden. Die Konzentration auf einen Standort kann dazu beitragen, dass ein Quartierpark entstehen kann. Die Erreichbarkeit ist damit aber nicht für alle potenziell Nutzenden der vier bisherigen Standorte sichergestellt. Auch scheint es fraglich, dass eine neue so grosse Fläche gesichert werden kann. Es besteht die Gefahr, dass Restflächen und die heutigen Freiräume dazu genutzt werden.
- Verdichtungsgebiet Leimbach (Nr. 1) streichen (Antrag SLÖBA).

Nebst der Sicherung von Freiräumen dienen Freihaltezonen auch der Sicherung von Schutzobjekten, von Vernetzungskorridoren, von Gewässerräumen und von Umgebungszonen gemäss ISOS.

Dass zudem der, durch die Ausscheidung einer Freihaltezone, resultierende Ausnutzungsverlust kompensiert wird, sehen wir grundsätzlich kritisch. Diese Freiräume braucht es in den unterversorgten Gebieten dringend. Die Sicherung durch Baulinien ist nur in Einzelfällen, wo die Ausscheidung einer FZ nicht möglich ist, vorzusehen.

Anträge:

- Die Planungswerte 8m²/EW und 5m²/AP sind pro Quartier auszuweisen und zu sichern.
- Die im kommunalen Richtplan SLÖBA festgelegten Freiräume sind vollumfänglich zu sichern.
- Der Gewässerraum, Schutzobjekte, Umgebungszonen gemäss ISOS und Vernetzungskorridore sind einer FZ zuzuweisen.
- Bei Freihaltezonen, die im Eigentum Dritter sind, sind diese möglichst schnell zu erwerben.
- Nr. 26; Die im SLÖBA vorgesehen 10'000m² Freiraum ist vollumfänglich zu sichern.
- Nr. 30; Es ist nicht nachvollziehbar, wieso die Freihaltezone im Bereich bestehender Bauten ausgeschieden wird. Der im SLÖBA vorgesehene Freiraum von 1500m² ist vollumfänglich umzusetzen und nicht um einen Drittel zu reduzieren. Die FZ ist auf bestehende Grünflächen mit bestehendem Baumbestand auszuscheiden.
- Nr. 66; Der lineare Verbindungspark ist mit einer FZ zu sichern, statt mit Baulinien.
- Nr. 72; Die im SLÖBA vorgesehen 15'000m² Freiraum ist vollumfänglich zu sichern. Die bestehenden grosskronigen Bäume nördlich der Schärenmoosstrasse entlang der Bahnlinie sind ebenfalls der FZ zuzuweisen.
- Nr. 79 Die westlich der Rötelstrasse bestehenden grosskronigen Bäume sind mit einer FZ zu sichern.
- Nr. 90; Die im SLÖBA vorgesehene 66'000m² umfassende Freiraum ist vollumfänglich zu sichern. Für die Vernetzungskorridore ist eine FZ auszuscheiden.
- Nr. 96; Gemäss SLÖBA ist entlang der Roswiesenstrasse ein weiterer Freiraum vorgesehen. Die Freihaltezone ist nach Nordwesten und Norden zu erweitern, so dass die grosskronigen Bäume ebenfalls in die FZ zu liegen kommen.
- Gebiet Witikon; Landschaftliche Erholungsräume sind wichtig, können aber keine Freiräume innerhalb der Siedlung ersetzen. Eine qualitative Verbesserung der Quartierparks ist nicht ausreichend. Es sind 8m²/EW Freiraum zu sichern.
- Nr. 117, Bullingerplatz, Nr. 118 Hardplatz West, Nr. 119 Anny Klawa, Nr. 120 Brupbacher, sind nutzungsplanerisch in der BZO zu sichern.
- Nr. 121, Kalkbreite: Der Verzicht auf eine nutzungsplanerische Sicherung in der BZO ist umso unverständlicher, als seit 22. Mai 2026 ein entsprechendes Strassenprojekt nach §13 Strassengesetz schon aufliegt.
- Nr. 122, Schlachthof: Dieser Richtplaneintrag ist nutzungsplanerisch in der BZO zu sichern. Sollte das aufgrund der aktuellen Gebietsplanung noch nicht möglich sein, ist eine entsprechender Planeintrag zu machen, damit die 8'000 m² Parkfläche (als zusammenhängende Parkfläche und nicht als Restflächenzuweisung irgendwo verteilt auf dem Areal) vollumfänglich nutzungsplanerisch gesichert wird.
- Nr. 123, Brauer: Der Verzicht auf eine nutzungsplanerische Sicherung in der BZO ist umso unverständlicher, als seit 24. April 2026 ein entsprechendes Strassenprojekt nach §16 Strassengesetz schon aufliegt.
- Nr. 124 Hohl, Nr. 125 Schöneegg, Nr. 126, Giesserei sind nutzungsplanerisch zu sichern.
- Nr. 129 Mythenquai ist mit einer Freihaltezone P, Parkanlagen und Plätze, zu sichern, um zu verdeutlichen, dass der heute bestehende Parkplatz bei der Planung und Realisierung der neuen Sukkulentsammlung aufgehoben werden muss.
- Nr. 130; auf der Kollerwiese ist gemäss SLÖBA keine Energiezentrale vermerkt. Wieso geht diese dem Richtplan vor? Für die Energiezentrale ist ein anderer Standort zu evaluieren. Oder es ist für den gem. SLÖBA vorgesehen Freiraum Ersatz zu schaffen.
- Nr. 131, Gutplatz: Aus den Plänen wird zu wenige deutlich, ob hier die Vorgabe des kommunalen Richtplans eingehalten wird. Falls nicht, wäre der Richtplaneintrag nutzungsplanerisch zu sichern.
- Nr. 132, Escher-Wyss-Platz: Dieser Richtplaneintrag ist nutzungsplanerisch in der BZO zu sichern. Sollte das aufgrund der aktuellen Planung als Strassenprojekt noch nicht möglich sein, ist eine entsprechender Planeintrag zu machen, damit die 10'000 m² Fläche qualitativ hochwertig nicht nur als Platz, sondern eben auch als Park vollumfänglich nutzungsplanerisch gesichert wird.
- Nr. 133 Sihlufer; Der Gewässerraum entlang der Sihl ist vollständig der FZ zuzuweisen.

- Die Siriuswiese ist vollständig der FZ zuzuweisen. Auf die W3Zone mit 0% Wohnanteil ist zu verzichten.
- Nr. 134, Herman-Greulich: ist mit einer Freihaltezone P, Parkanlagen und Plätze, zu sichern, um zu verdeutlichen, dass es sich nicht um eine Erweiterung des mit der Freihaltezone F gesicherten Seebahngrabens, sondern um einen eigenständigen Raum handelt, der entsprechend beplant werden muss.
- Neue Freihaltezone P, Parkanlagen und Plätze auf dem Strassenabschnitt der Sihlfeldstrasse zwischen Bullingerplatz und Hardplatz: Diese Strassenfläche hat lediglich Erschliessungscharakter für die anliegenden Grundstücke. Mit einem neuen Park und einer Gestaltung analog zum Brauerbogen kann die Oberfläche hitzemindernd ausgestaltet werden.
- Neue Freihaltezone P, Parkanlagen und Plätze auf dem Strassenabschnitt der Erismannstrasse zwischen Kanzleistrasse und Stauffacherstrasse: Diese Strassenfläche hat lediglich Erschliessungscharakter für die anliegenden Grundstücke. Mit einem neuen Park kann hier die überbreite Strassenquerschnitt sinnvoll für das Quartier genutzt werden und ein Park ist ein Beitrag zur Hitzeminderung.

Im aktuellem SLÖBA S. 88 *Siedlungsnaher Erholungsräume Handlungsbedarf* ist zudem festgehalten, dass bei den siedlungsnahen Wäldern besteht:

«Darüber hinaus wurden im Wald diejenigen Flächen einbezogen, die gemäss Waldentwicklungsplan Stadt Zürich (WEP; Stand 2011) mit der Funktion Erholung überlagert sind. Da viele Nutzungsinteressen häufig in denselben Gebieten aufeinandertreffen, bisweilen auch heterogene Nutzungsgemische vorliegen (Landwirtschaft, Erholung, Naturschutz, Sport, Kleingärten, Wald), weisen solche Landschaften einen zunehmenden Regelungsbedarf auf und müssen planerisch gezielt weiterentwickelt werden.»

Erholungsflächen gemäss § 29-31 Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) sollen zu einem grossen Teil in den Wald verlagert werden. Damit ist der Waldentwicklungsplan (WEP) eine wichtige Grundlage für die Siedlungsentwicklung und diese Instrumente sind aufeinander abzustimmen. Der WEP von 2011 ist veraltet. Für die Planung der Erholungsräume im Wald ist der WEP 2026 relevant. Bevor der WEP 2026 öffentlich aufliegt, ist nicht geklärt wie viel, wo und mit welcher Widmung „Erholung“ in den Wald verlagert wird.

Anträge;

- Die Karten SLÖBA sind anzupassen, so dass ersichtlich wird, wo Erholungsflächen in den Wald verschoben werden sollen, wo Vernetzungskorridore verlaufen etc. (Quantität/Qualität/räumliche Anordnung/Koordinationshinweise).

Grünflächenziffern

Auf der privaten Parzelle wird die Durchgrünung mit einer Grünflächenziffer gesichert. In den Zentrums- und den Industrie- und Gewerbebezonen ist diese mit 20-25% bzw. 15% tief angesetzt. Zusätzlich ist eine Kompensation im Umfang der Hälfte bzw. einem Drittel möglich. Die Z-, I/G Zonen liegen in Gebieten mit sehr hoher Wärmebelastung. Dem gilt es bei der Höhe der GZ Rechnung zu tragen.

Anträge;

- Die Grünflächenziffern in den Z-, I/G Zonen ist zu erhöhen, auf mindestens 30% in Z-Zonen und auf mindestens 20% I/G Zonen.
- Der Kronenbedeckungsrad ist entsprechend zu erhöhen.
- Es ist auszuführen, was unter „gleichwertige Begrünungsmassnahmen“ gemäss Art. 45 Abs. 3 BZO verstanden wird.

- Es ist zu klären und auszuführen, wie sich die Anforderungen an Dachbegrünungen gemäss Art. 45 (extensiv) und Art. 47 (intensiv) BZO abgrenzen. Ab welchem Umfang eine Dachbegrünung die jeweiligen Anforderungen erfüllt. In Hitzegebieten sind intensive Dachbegrünungen festzulegen und nicht nur als Kompensation der Grünflächenziffer.
- Für Art. 51 BZO (Wurzelraum) ist zu klären bzw. aufzuzeigen, wie die Berechnung des Wurzelraums erfolgt und ob der Raum unterhalb befestigter Fusswege oder Zufahrten als Wurzelraum angerechnet werden kann.

Erholungszonen

Anpassung Erholungszone E3

Es werden verschiedene FZ in E3 oder E4 umgezont. Teilweise umfassen diese für die Biodiversität wichtige Flächen. So z.B. Waldränder oder grosskronige Baumbestände.

Anträge:

- Nr. 47, Nr. 49, Nr. 116, Nr.136 etc. Auf eine Umzonung dieser Flächen in eine Erholungszone ist zu verzichten. Die Flächen sind in der FZ zu belassen.

Differenzierung Erholungszonen, Art. 177 BZO

Es wird zwischen E3 (Kleingärten) oder E4 (Gemeinschaftsgartenareale) differenziert. Da die meisten Areale im Eigentum der Stadt sind und die Gartenvereine Pachtnehmende sind kann die Stadt auch ohne diese Differenzierung steuern, welche Areale als Kleingartenareale oder als Gemeinschaftsgärten weiterentwickelt werden. Ziel beider Erholungszone sollte es sein, dass diese möglichst wenige Bauten enthalten und auch Biodiversitätsflächen bereitstellen. Dies kann über den Pachtvertrag geregelt werden. Es erschliesst sich uns zudem nicht, wieso nichtkommerzielle, temporäre Besenbeizen in den Klein-Gartenarealen zulässig sein sollen bzw. wieso diese in der Erholungszone nicht zulässig sind.

Der Druck auf die Gartenvereine solche Besenbeizen zu ermöglichen, soll nicht erhöht werden. Auf die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten für nichtkommerzielle temporäre Verpflegungsangebote (Besenbeizen) ist zu verzichten.

Anträge:

- Auf eine Differenzierung zwischen E3 und E4 ist zu verzichten. Art. 177 BZO ist anzupassen.
- Art. 177; E3; auf nichtkommerzielle temporäre Verpflegungsangebote ist zu verzichten. Der entsprechende Abschnitt ist zu streichen.

Siedlungsrand

Art. 58 BZO, Kp 4.12 S 390

Es sei keine Regelung innerhalb der Bauzone möglich. Es sei nicht möglich bei den Parzellen am Siedlungsrand für den ökologischen Ausgleich sinnvolle Regelungen zu treffen, da dieser Übergangsbereich zu heterogen sei.

Zusammenhängende Vernetzungskorridore sind essenziell für den Erhalt und Förderung der Biodiversität. Dies ist ein wichtiges öffentliches Interesse. Teilweise umfassen diese zudem ISOS-Umgebungszonen. Der Erhalt des Ortsbildes ist ebenfalls ein gewichtiges öffentliches Interesse. Dem gilt es bei der Zonierung und den Vorschriften Rechnung zu tragen. Bestehende wertvolle ökologische Flächen sollen gesichert werden und beim Übergang zur Bauzone keine Verdichtungsgebiete über BZO 2016 geschaffen werden. Darüber hinaus sind unbebaute Bauzonenflächen am Siedlungsrand mit wertvollem Baumbestand, Grünstrukturen, schützenswerten Biodiversitätsflächen u.ä. einer Freihaltezone zuzuweisen.

Anträge:

- Entlang dem Siedlungsrand sind Freihaltezone vorzusehen.
- Unbebaute, unerschlossene und nicht baureife Bauzonen am Bauzonenrand sind einer FZ zuzuweisen.
- Leimbach (Fallätsche Garten Kat.-Nr. LE 1374 Leimbach) ist auszuzonen.
- Es sind Vorschriften oder anderen Instrumente zu erlassen, welche die im reg. Richtplan festgesetzten Vernetzungskorridore entlang dem Siedlungsrand durchgehend sichern. Z.B. mit Baulinien, Überbauungsziffern, spezifischen Vorschriften für den Siedlungsrand.
- Der Waldabstandsbereich von 30 m ist nicht mit einer Waldabstandslinie zu unterschreiten, sondern bei mindestens 30m festzusetzen.

Industriezone

Da Handels- und Dienstleistungsnutzungen eine höhere Wertschöpfung haben, wird durch die Öffnung der I-/G für Handel und Dienstleistung das produzierende unter Druck gesetzt. Gemäss § 56 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG) kann die BZO Handels- und Dienstleistungen zulassen. Es ist auf einen Ausnützungsziffer für Handel- und Dienstleistungen zu verzichten.

Anträge:

- Handel- und Dienstleistungen sind in den I-/G-Zonen als Nutzung explizit auszuschliessen und aus der Tabelle zu streichen. Art. 70 BZO ist anzupassen.

Kernzonen und Quartiererhaltungszonen

In den Kernzonen und Quartiererhaltungszonen besteht ein grosser Handlungsbedarf bei Biodiversität und Hitzeminderung. Es ist deshalb unverständlich, dass keine Baumpflanzpflicht für die Gebiete festgelegt wurde.

Wie sich die Umzonungen in Kern- oder Quartiererhaltungszone auswirken ist offen. Dies ist zu klären. Der Gerichtsentscheid zur Zuweisung eines Gevierts an der Neptunstrasse in eine Quartiererhaltungszone hat gezeigt, dass Festlegungen in der QZ (z.B. Gebäudelänge) ungeeignet sind, den quartiertypischen Baumbestand und die Durchgrünung zu erhalten bzw. dem ISOS gerecht zu werden.

Anträge:

- Für die K- und Q-Zonen soll die Baumpflanzpflicht eingeführt werden. Bspw. gekoppelt mit dem Anteil Grün gemäss Art. 151 E-BZO.
- Auch in den Zonen für die öffentlichen Bauten und Anlagen soll eine Baumpflanzpflicht eingeführt werden.

Ergänzungsplan Altstetten (EPSA/VEPSA)

Mit dem Ergänzungsplan soll die Transformation Richtung Hofrandbebauung unterstützt werden. Dabei sollen die im Hofbereich zu liegenden bestehenden Bauten erweitert durch Aufstockungen und Anbauten erweitert werden können. Bei einem Ersatzneubau hat dieser auf der gleichen Grundfläche zu erfolgen. Es wird eine sehr hohe Dichte von 360% angestrebt. Der Wohnanteil wird gemäss Art. 20 auf 50% gegenüber dem jetzigen Zustand teilweise verringert. Eine Unterbauung ist nur im Baubereich möglich.

Das Gebiet ist kleinteilig und sehr gut durchgrünt. Viele grosskronige Bäume prägen das Gebiet. Über die Anforderungen der Grundordnung hinaus, werden keine Vorschriften zum Erhalt der Bäume und Grünstrukturen erlassen. Dies wird zu einem vollständigen Verlust des alten Baumbestandes führen.

Wir begrüßen, dass mit dem Ergänzungsplan Altstetten der Versuch unternommen wird, an einem geeigneten Gebiet Stadtplanung vorzunehmen. Der Ergänzungsplan Altstetten hat damit das Potential Pioniercharakter für eine ökologische Stadtentwicklung zu bekommen.

Allerdings erscheint uns eine angestrebte Dichte von Wohnnutzungen von 360% als deutlich zu hoch. Das zeigt auch der Vergleich mit den bestehenden Blockrandgebieten in den Stadtkreisen 3, 4 und 5, wo eine hohe bauliche Dichte kombiniert mit einer attraktiven Gestaltung deutlich unter dem Wert von 360% bleibt. Die Dichten von 360% sind für Wohnnutzungen zu hoch. Dies zeigen auch die erläuternden Visualisierungen.

Unabhängig von der baulichen Dichte, ist der Freiraumentwicklung und -gestaltung aber hohe Bedeutung beizumessen. Zwar erscheint uns die planerische Ausrichtung mit Hofrandbebauungen als sinnvoll. Lediglich zwei zu den Strassenräumen hin orientierte Grünflächen für das ganze Gebiet sind aber deutlich zu wenig. Gerade hoch verdichtet Stadträume sind auf spannende, strassenorientierte Grünflächen angewiesen. Deshalb ist für jeden einzelnen Blockrand eine aussenorientierte Grünraum notwendig.

Sehr illustrativ beschrieben werden im Planungsbericht die städtebaulichen Probleme von Parkplätzen, resp. die für Parkgaragen im Untergrund notwendigen Zufahrtsrampen. Die logische Folge davon wäre aber, dieses Gebiet komplett autofrei zu machen, was sich auch angesichts der hervorragenden Anbindung mit dem öffentlichen und dem Veloverkehr anbietet.

Anträge:

- Die Nutzungsdichte ist deutlich zu reduzieren.
- Für jedes Hofrandgebiet ist ein strassenseitig orientierter Grün- und Freiraum vorzusehen.
- Für das ganze Gebiet ist eine autofreie Nutzung gemäss Art 8, Absatz 5, PPV vorzusehen. Neben behindertengerechten Parkplätzen, die unmittelbar bei den Gebäuden anzuordnen sind, sei die restliche Anzahl Parkplätze in einem Quartierparkhaus anzuordnen.
- Es sind Vorschriften vorzusehen, welche über die Grundordnung hinaus, den Bestand an grosskronigen Bäumen gewährleisten und sichern.
- Das Gebiet liegt heute mehrheitlich in der Wohnzone (W5/W6). D.h. der Wohnanteil liegt heute zwischen 80-90%. Dieser Wohnanteil ist zwingend beizubehalten und nicht auf 50% zu reduzieren.

Arealüberbauungen

In der Vergangenheit waren Arealüberbauungen ein wesentlicher Treiber von Ersatzneubauten. Arealüberbauungen führen deshalb dazu, dass bisher bestehende preisgünstige Wohnungen verschwinden, die dann durch eine hundertprozentige Verpflichtung zu preisgünstigem Wohnraum nur unzureichend kompensiert werden können. Denn klar ist auch, dass die in der Revisionsvorlage ausgeführte geringere Rendite als Voraussetzung der Mehrausnützung nicht geeignet ist, den durch teure Ersatzneubauten höheren Preis von Wohnungen zu kompensieren.

Eine Übersicht über die potenziell möglichen Areale für Arealüberbauungen zeigt auch, dass die Gebiete, in denen Arealüberbauungen möglich sind, sehr dispers über den Stadtraum verteilt sind, auch wenn dort jeweils die nötige Qualität der Frei- und Grünraumversorgung, der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, lärmsanierte Strassen, aber auch mit genügend Potential für Schulraumbauten nicht erfüllt ist.

Antrag:

- Auf Arealüberbauungen ist zu verzichten.

Umzonung der Areale nördlich der Überlandstrasse von der vorgeschlagenen Z6b und Z6 in eine Industrie- und Gewerbezone

Die offenbar als notwendig erachtete Umzonung der Areale nördlich der Überlandstrasse zeigt deren grundlegenden Probleme auf. In einem schmalen Korridor zwischen Autobahn und stark verkehrsbelasteter Überlandstrasse ist keine sinnvolle Umnutzung, resp. Erneuerung bestehender Wohnbauten möglich, wie sie auch eine Z6b, resp. Z6 möglich macht.

Sinnvoll ist deshalb eine grundsätzliche Neuorientierung des gesamten Gebietes. Als sinnvoll erscheint an dieser Lage aber nur eine Industrie- und Gewerbezone. Diese erlaubt nicht nur eine, der problematischen Lage entsprechenden, Nutzung, sondern stellt darüber hinaus ein grosses Potential für das produzierende Gewerbe in Zürich dar. Gerade das produzierende Gewerbe war in den letzten Jahren damit konfrontiert, dass viele grössere Areale umgezont und durch Renditebauten im Dienstleistungsbereich überbaut worden sind.

Da es sich hierbei um eine längerfristige Umnutzung handelt, ist es sinnvoll, für das Gebiet einen Ergänzungsplan vorzusehen.

Antrag:

- Auf den Arealen nördlich der Ueberlandstrasse sei ein Ergänzungsplan zu erlassen, mit dem Ziel, das ganze Gebiet in eine Industrie- und Gewerbezone zu überführen. Dabei ist der Anteil von Handels- und Dienstleistungsbetrieben auf 0 zu begrenzen.

Qualitativ hochwertige Innenentwicklung durch Aufzonung unter der Bedingung, dass die Strassenlärmsanierung stattgefunden hat

In der Stadt Zürich sind rund 125'000 Personen von übermässigem Lärm betroffen. Obwohl seit 1985 eine Verpflichtung des Bundesrates besteht, die entsprechenden Lärmgrenzwerte zum Schutz der lärmbelasteten Bevölkerung einzuhalten, findet die entsprechende Lärmsanierung nur sehr schleppend statt. Wenn nun aber Gebiete neu aufgezont werden, muss parallel dazu eine Strassenlärmsanierung als planerische Voraussetzung der konkreten Umsetzung einer Aufzonung verankert werden (Art. 24 USG sowie Art. 19 LSV). Nur so können wohnhygienisch korrekte Zustände erreicht werden. Rechtskräftig kann die Aufzonung nur werden, wenn auch die Lärmsanierungsmassnahmen rechtskräftig sind.

Antrag:

- Mit einem entsprechenden Vorbehalt ist sicherzustellen, dass eine Mehrausnutzung nur dann konsumiert werden kann, wenn eine rechtskräftige Lärmsanierung mit Massnahmen an der Quelle erfolgt ist.

10/9 Regelung, Regelungsbedarf aufgrund Änderungen des PBG

Gebäudehöhe (bisher siehe § 278 Abs. 1 Anhang PBG) respektive Fassadenhöhe (neu: § 279 Abs. 2 PBG)

Die genannte Änderung bewirkt eine Umkehr in der Regelungskompetenz der Gemeinden: Bisher galt die kantonale Regelung, wonach die Gebäudehöhe maximal dem um einen Neuntel vergrösserten Baulinienabstand entsprechen darf (allgemein auch als «10/9-Regelung» bezeichnet), überall, wo es die kommunale Nutzungsplanung nicht explizit ausschliesst. **Neu** bestimmen allein die Gemeinden die zulässige Fassadenhöhe und müssen Vorschriften zum Baulinienabstand bei Bedarf in der BZO einführen. Dies betrifft nur die bestehenden **Kern- und Quartiererhaltungszonen**, da die kantonale 10/9-Regelung in den übrigen Bauzonen bisher aufgrund niedriger zulässiger Gebäudehöhen oder ausreichend grosser Baulinienabstände kaum wirksam war. Im Rahmen der vorliegenden BZO-Revision gilt es daher, in Kern- und Quartiererhaltungszonen die bisherige Wirkung der 10/9-Regelung

sowie allfälligen Handlungsbedarf zum Erhalt dieser Wirkung zu prüfen. (RPV 47 BZO S. 178ff)

Ebenso kommt die 10/9-Regel auch im Geltungsbereich des EPSA bewusst nicht zur Anwendung (RPV 47 BZO S. 100).

Im Zusammenhang mit der am 29. Oktober 2014 zuhänden des Gemeinderats verabschiedeten BZO-Teilrevision untersuchte das Amt für Städtebau die bisherigen Erfahrungen mit der Zuschlagsregelung von einem Neuntel des Baulinienabstands (die sogenannte 10/9-Regelung nach § 279 Abs. 2 PBG). Die Zuschlagsregelung ist – wie die zulässige Vollgeschosszahl – von Relevanz bei der Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe. Die Überprüfung zeigte, dass in den meisten Bauzonen die Verkehrsbaulinien oder Gebäudeabstände mehrheitlich grosszügig angelegt und deshalb unproblematisch sind. Allfällige Einschränkungen liegen in der Regel im Bereich von weniger als 2 m Gebäudehöhe, womit keine oder nur wenig zusätzliche Nutzfläche durch eine Aufhebung der 10/9-Regelung generiert werden könnte, da grundsätzlich kein zusätzliches Vollgeschoss realisiert, sondern nur mehr Raumhöhe gewonnen werden kann. Die von der 10/9-Regelung betroffenen Gebiete oder Quartiere liegen mehrheitlich in der Quartiererhaltungszone. Entgegen der Darstellung, wonach die 10/9-Regelung angeblich zu einer uneinheitlichen Gebäudehöhe führen und die optimale Ausnützung verhindern soll, trägt die 10/9-Regelung bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone wesentlich dazu bei, den Grundcharakter mit den typischen Strukturmerkmalen zu erhalten und zu stärken. Die 10/9-Regelung nach § 279 Abs. 2 PBG knüpft an Vorschriften des alten Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen an (Vorgänger des PBG) und stellt sicher, dass insbesondere die vielen Blockrandbebauungen in der Quartiererhaltungszone, die noch vor Inkrafttreten des PBG erstellt wurden, nicht gesetzeswidrig werden. Die städtebauliche Absicht war und ist es, gute wohnhygienische Verhältnisse in den dichten und oft beengten innerstädtischen Gebieten zu gewährleisten.

Die Bebauungen sind demnach bereits unter dem Einfluss der 10/9-Regelung entstanden. Die Quartiererhaltungszone gehören – wie erwähnt – zu den am dichtesten bebauten Gebieten in der Stadt Zürich, weshalb die 10/9-Regelung für die Verbesserung der Belichtungs- und Luftverhältnisse auch heute noch sinnvoll und zweckmässig ist. In den Quartiererhaltungszone sind die Gebäude zudem durch ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen ausgeprägten Traufbereich geprägt. Die 10/9-Regelung ist wesentlich dafür verantwortlich, dass die durchgehende Trauflinie sichergestellt werden kann, weil sie eine einheitliche Gebäudehöhe je Strassenzug sicherstellt. Die 10/9-Regelung ist für die Quartiererhaltung somit eine wichtige Vorschrift. Die Berechnungsart der Gebäudehöhe nach Massgabe von § 279 Abs. 2 PBG ist aufgrund der dargelegten Erwägungen städtebaulich sinnvoll und zweckmässig, deren Anwendung auch in Zukunft nicht von der BZO ausgeschlossen werden soll.

Antrag:

- Mehrlängenzuschläge, wie auch Mehrhöhenzuschläge sind nicht per se aufzuheben, sondern in Form von punktuellen Ausnahmeregelungen zu Gunsten einer Steigerung der Aufenthaltsqualitäten im Strassenraum, oder öffentlichen Grünräumen/Baumpflanzungen etc. abzuweichen.