

VORAB PER E-MAIL

Herr
Stadtrat Dr. André Odermatt
Vorsteher Hochbaudepartement Zürich
Amtshaus IV
Lindenhofstrasse 19
Postfach
8021 Zürich

Dani Ménard
Präsident
menard@zh.sia.ch

Zürich, 24. Dezember 2013 du

**Teilrevision der BZO Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich
Stellungnahme der Fachverbände – Einwendungen**

Sehr geehrter Herr Stadtrat

**schweizerischer
ingenieur-und
architektenverein**

**société suisse
des ingénieurs
et architectes**

**società svizzera
degli ingegneri
ed architetti**

**swiss society
of engineers
and architects**

Die Fachverbände der Planer haben sich eingehend mit dem Entwurf der neuen BZO befasst und anlässlich der vom Direktor des Amts für Städtebau (AfS) organisierten Veranstaltung für die Fachverbände am 11. Dezember 2013 zu verschiedenen Fragen orientieren lassen. Dabei wurde die Gelegenheit wahrgenommen, bereits verschiedene Punkte zu diskutieren. Wie im Nachgang zu dieser Veranstaltung vereinbart, reicht Ihnen hiermit die SIA Sektion Zürich namens der Fachverbände SIA Sektion Zürich, BSA Ortsgruppe Zürich, BSLA Regionalgruppe Zürich, fsai Sektion Zürich, FSU Ortsgruppe Zürich, SVI, Swiss Engineering STV und usic Regionalgruppe Zürich die nachfolgende Vernehmlassung im Sinne einer konstruktiven Kritik in Briefform ein, ohne gleichzeitig das elektronische Formular zu benützen. Wir danken Ihnen für die Entgegennahme dieser Stellungnahme und bitten Sie, diese als Einwendungen zu behandeln.

Vorbemerkung

Die Fachverbände begrüßen die Schwerpunkte und Ziele der vorgesehenen Teilrevision der BZO. Insbesondere unterstützen sie die Ausrichtung der BZO auf ein qualitatives Wachstum als Wohn- und Arbeitsstadt. Ob dazu jedoch die Dichte und der Detaillierungsgrad der neuen Vorschriften (zusammen mit den übergeordneten kantonal- und bundesrechtlichen) die geeigneten Mittel sind, um die Ziele zu erreichen, wäre allgemein nochmals zu hinterfragen. Denn die enorme Dichte der Vorschriften führt einerseits dazu, dass wichtige Vorhaben durch Rechtsmittel lange blockiert werden können und andererseits die Planer der Verwaltung ausgeliefert werden. Als Beispiel einer Stellungnahme grundsätzlicher Art, die Bedenken enthält, wie sie von einer grossen Zahl unserer Mitglieder geäussert werden, legen wir zu Ihrer Information diejenige des Architekten und Planers Hugo Wandeler vom 13. Dezember 2013 bei.

Die nachfolgende Stellungnahme der Fachverbände enthält Kritik und Vorschläge zu wesentlichen Fragen der Teilrevision der BZO, in denen unter den Fachverbänden Übereinstimmung besteht. Die Fachverbände äussern sich im Folgenden ausdrücklich nicht zu umstrittenen Einzel- und Detailfragen.

1. Verdichtung

Das Ziel, die Wohnquartiere differenziert und qualitätsvoll zu verdichten, wird richtigerweise nicht mit einer pauschalen Aufzonung angegangen. Der vorgesehene Weg, gestützt auf städtebauliche Studien massgeschneiderte Lösungen zu definieren, ist zu unterstützen. Dass in diesem Vorgehen auch das Thema Mehrwertausgleich behandelt werden kann, ist richtig und erwünscht.

2. Ortsbildschutz

Bei allem Verständnis für die Erhaltung von Ortsbildern und Quartierstrukturen ist darauf hinzuweisen, dass durch besondere Massnahmen der Teilrevision, insbesondere durch die sehr detaillierten Vorschriften und Ergänzungspläne zu den Kernzonen, eine zeitgemässe Stadterneuerung behindert oder gar verunmöglicht wird. Die Fachverbände sind der Auffassung, dass es zum Schutz wertvoller Ortsbilder und Quartierstrukturen nicht erforderlich ist, eine so grosse Zahl von Gebäuden mit Profilerhaltung auszuscheiden (z.B. Kernzone Platte rund 140 Gebäude, darunter viele sogenannte "Baumeisterhäuser" ohne besondere architektonische Qualitäten). Es stünde der Stadt Zürich durchaus an, auch in solchen Quartieren qualitätsvolle Erneuerungen und Verdichtungen zu fördern.

3. Zürcher Untergeschoss

Die Fachverbände begrüssen grundsätzlich eine Neuregelung des "Zürcher Untergeschosses" (Art. 13). Allerdings führt der Vorschlag zu einem Verlust an Ausnützung und steht damit den Zielen der Teilrevision BZO und denjenigen des revidierten Raumplanungsgesetzes des Bundes, nach Verdichtung, entgegen. Diesem Nachteil der vorgesehenen Neuregelung könnte dadurch begegnet werden, dass unter bestimmten Voraussetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen und die Ausnützungsziffern und Wohnanteile entsprechend angepasst würden. Damit könnten die Nachteile des unter dem Regime der heutigen BZO und des kantonalen PBG "zwanghaft abgesenkten Erdgeschosses" eliminiert und eine massvolle, in der entsprechenden Wohnzone faktisch kaum ins Gewicht fallende Mehrverdichtung erreicht werden.

4. Gebäudehöhe

Zu prüfen wäre, ob nicht durch mehr Spielraum bei der Gebäudehöhe bei gleichbleibender Ausnützung neue Möglichkeiten eröffnet werden könnten, um Baukörper qualitätsvoller zu disponieren und dank kleinerem Fussabdruck der Gebäude zusätzliche Freiräume zu schaffen.

Zu prüfen wäre auch, ob bei Arealüberbauungen in der Zone W3 nicht ein zusätzliches, achtes Vollgeschoss zugelassen werden sollte. Mit dieser Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe bei gleichbleibender Ausnützung könnten ebenfalls wertvolle räumliche Gestaltungen und Spielräume bei Arealüberbauungen geschaffen werden.

5. Dachvorschriften

Die Anwendung der Schrägdachvorschriften bei Flachdachbauten erzwingt gestalterisch und ausnutzungsmässig unbefriedigende Lösungen. Mit einem zusätzlichen Vollgeschoss, unter Verzicht auf die ausnutzungsbefreiten Dachgeschosse, könnten bessere und die Nachbarschaft weniger beeinträchtigende bauliche Lösungen gefunden werden. Insbesondere würde dort, wo mehrere Dachgeschosse möglich sind, die Gesamthöhe der Bauten tendenziell reduziert. Dabei wären auch die Ausnutzungsziffern und Wohnanteile anzupassen.

6. Abgrabungen

Das weitgehende Verbot von Abgrabungen führt zu erheblichen gestalterischen Einschränkungen. Insbesondere bei Arealüberbauungen kann eine Geländemodellierung durchaus angemessen sein. Bei parallel zum Hang verlaufenden Strassen ist das Freilegen des Sockelgeschosses der bergseitigen Bebauung, mit der Absicht, die Gebäude direkt an die Strasse zu stellen und den öffentlichen Raum mit Erdgeschossnutzungen zu aktivieren, nicht mehr möglich. Die Regelung der Abgrabungen müsste entsprechend differenzierter erfolgen oder man verzichtet auf eine Regelung und beurteilt diese Frage im Zusammenhang mit der Einordnung und Gestaltung.

7. Kooperative Planung

Fraglich ist, ob die im Programmartikel zur kooperativen Planung formulierte Absicht auch wirklich in die Tat umgesetzt werden kann. Denn für Private bringt er wenig Anreiz. Die Bestimmung erschöpft sich in der Beschreibung einer Idee eines Verfahrens, ohne dass der Private Anspruch auf ein Ergebnis hat. Das eröffnet wiederum der Verwaltung unendliche Möglichkeiten, Einfluss auf die Planung zu nehmen. Durch die Unschärfe der Kriterien, wie "angemessener Mindestwohnanteil für Kostenmiete", "städtebauliche Aufwertung" und "qualitätsvolle bauliche Verdichtung", wird die vom privaten Grundeigentümer erwartete Planungssicherheit nicht erreicht. Die Fachverbände laden das Amt für Städtebau ein, im Jahr 2014 eine Fachveranstaltung zur kooperativen Planung durchzuführen.

8. Baumschutz

Wir unterstützen die Bestrebungen, den charakteristischen Baumbestand zu pflegen und zu erhalten, trägt er doch viel zur hohen Siedlungsqualität bei. Die konkret vorgeschlagene Massnahme wird allerdings kontrovers beurteilt. Während die einen darin einen wirksamen Schutz sehen, befürchten die anderen präventive Fällaktionen knapp vor Erreichen des bewilligungspflichtigen Stammumfangs.

9. Gewerbe und Dienstleistung

Der Schutz des städtischen Gewerbes ist wichtig. Allerdings ist anzumerken, dass nicht nur die Vorschriften der BZO zur Erhaltung des Gewerbes im engeren Sinn massgebend sind, sondern mindestens ebenso die gesetzlichen Vorschriften bezüglich Immissionen und Erschliessung sowie die konkreten Verfügungen von städtischen Ämtern, die dem Gewerbe die Existenz erschweren. Weder der Stadt noch dem Gewerbe ist gedient, wenn die BZO Flächen ausscheidet, jedoch im konkreten Einzelfall der Gewerbebetrieb wirtschaftlich nicht mehr tragbar ist.

10. Erdgeschossnutzung

Grundsätzlich unterstützen die Fachverbände das Anliegen in bestimmten Gebieten im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzung zu fordern. Hingegen ist die vorgeschlagene "Hochparterre-Lösung" für das Wohnen im Erdgeschoss längs den Hauptachsen nicht überzeugend. Einerseits sind die Lärmimmissionen bei höher gelegenem Empfangspunkt grösser als bei einem ebenerdigen. Andererseits führen "Hochparterre-Lösungen" zu Erschliessungslösungen, die ein behindertengerechtes Bauen nicht oder nur sehr umständlich möglich machen.

Die Fachverbände danken für die Gelegenheit, ihre fachliche Meinung einbringen zu können. Gerne sind sie bereit, die oben erwähnten Punkte mit Ihnen und Ihren Mitarbeitenden vertieft zu diskutieren, damit praktikable Lösungen gefunden werden zur Umsetzung der für die Teilrevision der BZO formulierten, unseres Erachtens richtigen Schwerpunkte und Ziele.

Mit freundlichen Grüssen



Dani Ménard



Hans Rudolf Spiess

Beilage:
Stellungnahme von Herrn Hugo Wandeler vom 13. Dezember 2013

Kopie per E-Mail an:
Herr Patrik Gmür, Amt für Städtebau