

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 11. März 2015

### **Amt für Städtebau, Vorstösse zur Bau- und Zonenordnung, Bericht und Abschreibungen**

Am 29. Oktober 2014 hat der Stadtrat die Vorlagen betreffend die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO 2014) und die Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans dem Gemeinderat zur Beratung überwiesen. Im Zusammenhang mit diesen beiden Geschäften sollen die nachfolgenden, noch unbeantworteten Postulate und Motionen behandelt und zur Abschreibung beantragt werden. Die Vorstösse haben überwiegend die Nutzungsplanung, vereinzelt auch richtplanerische Themen zum Gegenstand.

#### **1. Am 30. März 2005 reichte Gemeinderat Albert Leiser (FDP) folgende Motion, GR Nr. 2005/115, ein, welche dem Stadtrat am 13. September 2006 als Postulat, GR Nr. 2006/386, zur Prüfung überwiesen wurde:**

**Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten, welche die Bestimmungen in der kommunalen Bauordnung zum Wohnanteil so flexibilisiert, dass die Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten während der Dauer des selbstgenutzten Eigentums erleichtert wird. Es ist in Art. 6 Abs. 4 BZO eine weitere Ausnahme für Eigentümer vorzusehen, die in ihren Gebäuden ein Handels-, Fabrikations-, Dienstleistungs- oder einen anderen von ihnen geführten Betrieb einrichten oder erweitern möchten.**

Die heutigen Bestimmungen zu den einzuhaltenden Wohnanteilvorschriften lassen wenig bis keinen Spielraum für KMU zu, wenn der Bedarf an Arbeitsflächen im selbstgenutzten Wohneigentum zunimmt. Denn heute gilt einerseits eine zonenbezogene strikte flächenmässige Begrenzung der zur Disposition stehenden Arbeitsflächen (gemäss Wohnanteilplan oder den ergänzenden Bestimmungen in der Bauordnung, insb. Art. 6 BZO und weitere), andererseits darf die Arbeitsfläche, die noch dem Wohnen (der Wohnnutzung) zugerechnet wird, gemäss ständiger Rechtsprechung einen Drittel der Wohnfläche nicht übersteigen (§ 52 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, PBG). Dies führt dazu, dass die KMU aus den eigenen Räumen ausziehen müssen, wenn sie sich entwickeln und grösser werden. Oft sind solche KMU zwischenzeitlich im Quartier fest verankert.

Die Erleichterungen in Art. 6 Abs. 4 BZO werden einerseits unabhängig von der Selbstnutzung des Eigentümers und andererseits nur im Hinblick auf die Versorgung der Quartierbevölkerung gewährt. Ebenso wichtig für ein Quartier und seine Bewohner ist der Fortbestand von durch Eigentümer geführten Betrieben.

Längst ist auch bekannt, dass eine gute Durchmischung der Quartiere mit Wohnflächen und Arbeitsplätzen nicht nur die Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen etc. fördert, sondern auch die Sicherheit und die Attraktivität der Stadtquartiere als Arbeits- und Wohnort gewährleistet. Kurze Arbeitswege erleichtern auch die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Nicht zuletzt sind sie auch ökologisch sinnvoll.

Der Stadtrat hatte mit Zuschrift vom 28. September 2005 die Entgegennahme des Anliegens als Motion abgelehnt. Er hatte sich hingegen bereit erklärt, das Anliegen als Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen, insbesondere im Hinblick auf allfällige neue Legiferierungsmöglichkeiten, die sich als Folge der damals laufenden Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes hätten ergeben können. Der Motionär erklärte sich mit einer Umwandlung der Motion in ein Postulat einverstanden.

Die seinerzeit beabsichtigte Revision des kantonalen Rechts, die insbesondere neue Planungsinstrumente vorsah, kam wegen der zahlreichen ablehnenden Stellungnahmen nicht zustande. Somit ist heute die kantonalrechtliche Ausgangslage – was den Vorstoss anbelangt – dieselbe wie anlässlich der erwähnten stadträtlichen Zuschrift vom 28. September 2005.

Die Bau- und Zonenordnung (wie auch die Sondernutzungsplanung) ist ein generell-abstraktes Regelwerk, das die zulässige Grundstücksnutzung unabhängig von subjektiven Kriterien vorzuschreiben hat (§ 49 Abs. 1 PBG). Dabei gilt die Ordnung der Bodennutzung für «jedermann» gleichermassen (Art. 21 Abs. 1 RPG). Das heisst, die Nutzungsplanung

knüpft an die Parzelle an, wobei es keine Rolle spielt, welche aktuellen privatrechtlichen Beziehungen zum Grundstück im Rahmen einer Parzellennutzung bestehen (z. B. Eigentum, Baurecht, Servitut, Miete). Das mit dem Vorstoss genannte Anliegen, im Falle von selbstgenutztem Wohneigentum in Form einer Sonderregelung in der Bauordnung zusätzliche Arbeitsflächen in Abweichung von der Wohnanteilsspflicht zuzulassen, ist nicht erfüllbar. Es fehlen im kantonalen Recht die Grundlagen, um in der Nutzungsplanung Eigentumserleichterungen von subjektiven Verhältnissen abhängig zu machen. Aus den erwähnten Gründen kann das Postulat auch nicht im Rahmen der BZO-Teilrevision 2014 (STRB Nr. 924 vom 29. Oktober 2014) umgesetzt werden.

Im Zusammenhang mit dem erwähnten Vorstoss, der den Spielraum für KMU erhöhen möchte, ist auch zu erwähnen, dass mit der aktuellen BZO-Teilrevision unter anderem neu publikumsorientierte und gewerbliche Nutzungen an besonders zentralen Passantinnen- und Passantenlagen im Erdgeschoss vorgeschrieben werden. Dabei darf der vorgeschriebene Wohnanteil zugunsten der vorgeschriebenen Erdgeschossnutzung herabgesetzt werden (Art. 6a Abs. 3 der teilrevidierten BZO 2014). Damit wird in der Nutzungsplanung eine Änderung eingeführt, welche die gewerblichen Nutzungen stärkt. Der Stadtrat beantragt, das Postulat als erledigt abzuschreiben.

**2. Am 4. Juli 2007 reichten die Gemeinderätinnen Christine Seidler (SP) und Jacqueline Badran (SP) folgendes Postulat, GR Nr. 2007/381, ein, welches dem Stadtrat am 15. September 2010 zur Prüfung überwiesen wurde:**

**Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, ob er einen umfassenden Bericht vorlegen kann, der verschiedene Stadtentwicklungsszenarien unter voller Ausnutzung der heute geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) über einen Planungshorizont von 20 Jahren unter anderem in visualisierter Form zeigt. Dabei sollen bestehende Basisinformationen aufbereitet werden und insbesondere das Ist-Volumen, Reserven im Bestand sowie in Zukunft, sowie potenziell mögliche Entwicklungen aufgezeigt werden.**

Verdichtetes Bauen durch Siedlungsdruck ist eine Forderung der heutigen Stadtentwicklung. Neue oder strukturell veränderte Akteure auf dem Immobilienmarkt schaffen zusätzlichen Druck auf eine maximale Verwertung des knappen Bodens. Unter diesen Umständen hat der Gemeinderat viele Einzelentscheidungen – wie beispielsweise über Gestaltungspläne, neue Erschliessungen, neue Grünflächen etc. – zu treffen. Einzelentscheide haben jedoch vielfältige Auswirkungen. Um diese besser abschätzen zu können, werden wesentlich verbesserte Entscheidungsgrundlagen benötigt.

Visualisierte Raumdaten sind eine wichtige Voraussetzung für Entscheidungen im Bereich der Siedlungsplanung. Um im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung die richtigen Einzelentscheide zu treffen, braucht es in die Zukunft gerichtete Datenauswertungen aus Wirtschaft, Verkehr, Soziodemographie und Ökologie, unter Berücksichtigung aller möglichen Klassifizierungen und Verknüpfungen.

Der Stadtrat hat dem Gemeinderat die Abschreibung des Postulats mit dem Geschäftsbericht 2012 beantragt. Die Ratsmehrheit ist dem nicht gleichlautenden Antrag der GPK gefolgt und hat die Abschreibung des Postulats abgelehnt. In seiner Begründung für die Abschreibung verwies der Stadtrat auf die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES), die in vereinfachter Form Auskunft über Kapazitäten und Reserven der BZO und den Umgang mit Verdichtungs- und Erneuerungspotenzialen gibt. Die RES ist Grundlage für die Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans und die Teilrevision der BZO. Im nun vorliegenden überarbeiteten regionalen Richtplan sowie im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision werden die Entwicklungspotenziale oder die Kapazitäts- und Reserveberechnung detailliert und differenziert nach Zonen und Quartieren dargestellt (die Dokumente sind im Internet zugänglich: <https://www.stadt-zuerich.ch/bzo-teilrevision>).

Mit der anstehenden Erarbeitung eines kommunalen Siedlungsrichtplans werden zudem vertieft quartierspezifische Analysen zur erwünschten Stadtentwicklung vorgenommen. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, die baulichen Entwicklungspotenziale im Vergleich zum Ist-Zustand in visualisierter Form anschaulich darzustellen. Die Anliegen des Postulats werden damit erfüllt. Der Stadtrat beantragt, das Postulat als erledigt abzuschreiben.

**3. Am 21. September 2011 reichte Gemeinderat Roger Tognella (FDP) folgendes Postulat, GR Nr. 2011/352, ein, welches dem Stadtrat am 13. März 2013 zur Prüfung überwiesen wurde:**

**Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, wie Art. 6 der BZO dahingehend angepasst werden kann, dass Kinderbetreuungsstätten inskünftig auch bei Verletzung des Wohnanteils realisiert werden können. Die steigende Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen ist eine Tatsache.**

Oft werden ihre Einrichtung oder ihr Ausbau jedoch unnötig durch nicht zeitgemässe Vorschriften be- oder sogar verhindert. Jüngstes Beispiel ist der geplante Hort neben der Schulanlage Ilgen, dessen Betrag vom Gemeinderat letzten November bewilligt wurde. Weil Kindertagesstätten nicht dem Wohnen zugerechnet werden, kommt es zum Konflikt mit den Bestimmungen über den einzuhaltenden Wohnanteil. Die Nichtwohnflächenanteile sind zudem oft so klein, dass die Einrichtung einer Kinderbetreuungsstätte gar nicht möglich ist (z.B. bei Wohnzonen mit 90% Wohnflächenanteil). Dabei ist es unbestritten, dass Kinderbetreuungsstätten möglichst nahe bei den Wohnungen, Kindergärten und Schulhäusern erstellt werden sollen. Hier ist dringender Handlungsbedarf. Der Bericht soll geeignete Massnahmen in der Stadt Zürich aufzeigen, dies auch nachdem der Regierungsrat eine Revision der kantonalen Bestimmungen (§ 49a PBG) abgelehnt hat (Vorlage 1573, Vorstoss Carmen Walker Späh, Abbau von Hürden bei der Einrichtung und beim Bau von Kindertagesstätten).

Der Stadtrat hat die im Postulat beschriebene Problemstellung erkannt. Mit Weisung vom 29. Januar 2014 (GR Nr. 2014/29) überwies der Stadtrat an den Gemeinderat die Ergänzung der Bauordnung mit den Vorschriften in Art. 6 Abs. 4<sup>bis</sup> und Art. 40 Abs. 4<sup>bis</sup> zur Beratung. Gemäss den neuen Vorschriften in der BZO darf zugunsten von Einrichtungen der Kinderbetreuung unabhängig von der geltenden Wohnanteilsspflicht der Wohnanteil herabgesetzt werden. Der Gemeinderat stimmte dieser Ergänzung der Bauordnung am 20. August 2014 zu. Die Genehmigung der Baudirektion liegt mittlerweile vor (13. Januar 2015). Somit ist das Anliegen des Postulats erfüllt. Der Stadtrat beantragt, das Postulat als erledigt abzuschreiben.

**4. Am 7. Dezember 2011 reichte Dr. Richard Wolff (AL) folgendes Postulat, GR Nr. 2011/453, ein, welches am 16. Dezember 2011 zur Prüfung überwiesen wurde:**

**Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, wie zuhanden der Stadtentwickler- und Planer/-innen bei Stadtentwicklung Zürich, Amt für Städtebau und Amt für Hochbauten Leitlinien für die quartier- und sozialverträgliche Verdichtung erstellt werden können.**

Bei der Umsetzung des am 27.11.11 angenommenen wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Gemeindeordnung will der Stadtrat sein Augenmerk insbesondere auf die Wohnraumversorgung der Haushalte, die in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen leben, richten (Medienkonferenz vom 29.11.11). Die Stadtentwickler- und Planer/-innen im Präsidial- und Hochbaudepartement beraten Genossenschaften, Private und Stadt bei der Planung von Ersatzneubauten. Leitlinien für eine quartier- und sozialverträgliche Verdichtung sollen sicherstellen, dass diese Aufgabe in Übereinstimmung mit den wohnpolitischen Zielen des Stadtrats wahrgenommen wird.

Der Stadtrat hat das Anliegen geprüft und ist der Überzeugung, dass mit dem «Programm Wohnen» vom Juli 2012, dem Leitfaden «Erfolgsfaktoren für eine nachhaltige Sanierung und Ersatzneubauten» (in Erarbeitung) und den Massnahmen auf regionaler Richtplanstufe die Forderungen des Postulats erfüllt sind.

Im «Programm Wohnen» erläutert der Stadtrat seine Ziele, gibt Stossrichtungen vor und definiert Massnahmen. Die Massnahmen sind Ämtern zugeordnet, so dass klar ist, welche Dienstabteilung für welche Anliegen verantwortlich ist. Zur Überprüfung der Fortschritte wird ein Monitoring des Programms durchgeführt, aufgrund dessen bei Bedarf gezielt Massnahmen ergriffen werden können. In der Antwort zu Frage 7 der Interpellation der AL-Fraktion vom 9. Januar 2013 (GR Nr. 2013/7) wurden vier Themenkreise aufgeführt, die für eine sozial verträgliche Verdichtung wichtig sind: «Bezahlbarkeit / Kosten / Suffizienz», «Gesamtstrategie mit Langfristigkeit und Kommunikation darüber», «Identität / Gemeinschaft / Zusammenleben» und «Vielfalt / breite flexible Nutzbarkeit». Diese vier Themenkreise bilden die Grundlage für einen Leitfaden, der für private und institutionelle Bauträger wie auch die Verwaltung als Richtschnur dient.

Der regionale Richtplan (STRB Nr. 925 vom 29. Oktober 2014) untermauert ebenfalls das Anliegen einer sozialverträglichen Verdichtung. Explizit als Ziel formuliert ist, Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen zur Verfügung zu stellen (Richtplantext, S. 24). Dieses Ziel wird wie folgt spezifiziert: «Zürich verfügt über eine grosse Vielfalt an Wohnangeboten für verschiedene Lebensformen und unterschiedlich einkommensstarke Bevölkerungsgruppen. Bis 2050 soll der Anteil gemeinnütziger Wohnungen an der Gesamtheit der Mietwohnungen von heute einem Viertel auf einen Drittel steigen. Sozialräumliche Unterschiede zwischen und innerhalb von Stadtgebieten werden akzeptiert, solange sie das gute Zusammenleben der verschiedenen Bevölkerungsgruppen nicht gefährden.»

Die Massnahmen zur Erreichung dieses Ziels lauten wie folgt (Richtplantext, S. 30): «Zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen: Die Umsetzung und Präzisierung der im regionalen Richtplan festgelegten Verdichtungsstrategien erfolgt über die Instrumente der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung. Innerhalb der Gebiete mit zusätzlichen Verdichtungspotenzialen sollen auf der Stufe der kommunalen Richtplanung die zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten gebietsweise unter Nachweis insbesondere folgender Inhalte und Voraussetzungen aufgezeigt und gesichert werden:

- Mass für die bauliche Dichte
- ausreichende Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen (z. B. für Bildung und Betreuung, Gesundheit, Kultur und Freizeit), mit Freiräumen und mit Gütern des täglichen Bedarfs
- ausreichende Erschliessung
- Möglichkeit zur Abwicklung des Mehrverkehrs
- angemessene Schaffung preisgünstigen Wohnraums

Die grundeigentümergebundene Umsetzung erfolgt über die Instrumente der kommunalen Nutzungsplanung: Teilrevisionen der Bau- und Zonenordnung (Aufzonungen, eventuell mit Gestaltungsplanpflicht), Gestaltungspläne oder Sonderbauvorschriften (bedarfswise in Verbindung mit vertraglichen Regelungen). Für Planungsvorteile, die durch die Schaffung zusätzlicher Verdichtungspotenziale entstehen, ist ein angemessener Ausgleich anzustreben.»

Die Anliegen des Postulats werden damit erfüllt. Der Stadtrat beantragt, das Postulat als erledigt abzuschreiben.

**5. Am 28. März 2012 reichten Gemeinderäte Severin Pflüger (FDP) und Dr. Urs Egger (FDP) folgendes Postulat, GR Nr. 2012/134, ein, welches dem Stadtrat am 13. März 2013 zur Prüfung überwiesen wurde:**

**Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, wie sich auf den lärmbelasteten Flächen entlang der Eisenbahn Gewerbenutzungen realisieren lassen. Zu prüfen ist insbesondere, welche bau- und raumplanungsrechtlichen Massnahmen ergriffen werden müssten.**

Für das Gewerbe ist es in unserer Stadt sehr schwer, geeignete Räumlichkeiten zu finden. Insbesondere das produzierende Gewerbe mit Lärmemissionen wird aus unserer Stadt hinausgedrängt, weil die Toleranz gegenüber Kleingewerbe, Bäckereien etc. in der Bevölkerung immer mehr schwindet. Grundstücke entlang von Bahnlinien eignen sich für solche Nutzungen.

Dass in der Stadt Zürich immer weniger, insbesondere bezahlbare, Flächen für Gewerbenutzung zur Verfügung stehen und damit Gewerbebetriebe aus der Stadt Zürich verdrängt werden, ist eine Entwicklung, die der Stadtrat ebenfalls kritisch beobachtet. Die BZO regelt die Nutzweise durch die Zuweisung eines Zonentyps. In Wohnzonen spielt zudem für Gewerbenutzungen die Festlegung des vorgeschriebenen Wohnanteils eine Rolle. Ob in den Wohn-, Quartiererhaltungs- und Kernzonen nur nicht störende oder auch mässig störende Gewerbenutzungen zulässig sind, hängt davon ab, wie hoch jeweils für die fragliche Parzelle der vor-

geschriebene Wohnanteil ist (Art. 16, 24c und 41 BZO-Entwurf 2014). In den Zentrumszonen sind generell mässig störende Gewerbebetriebe erlaubt (Art. 18a BZO-Entwurf 2014).

Diese Regelung, die aus der BZO 99 analog übernommen wurde, hat sich bewährt. Es ist nicht zweckmässig, für die genannten Zonen entlang von Bahnlinien neue Regelungen zum Schutz des Gewerbes einzuführen. Dass geeignete Gewerbeflächen immer mehr verschwinden, hat insbesondere damit zu tun, dass sie von wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Handelsbetrieben verdrängt werden. Der Stadtrat ist bemüht, sich im Rahmen seiner Möglichkeiten zur Sicherung geeigneter Flächen für nicht und mässig störende Gewerbebetriebe einzusetzen. Als Beispiel sei die Werkerei im ehemaligen AMAG-Gebäude an der Überlandstrasse genannt. Zudem setzt sich die Stadt über die Stiftung PWG für den Erhalt und die Schaffung von preisgünstigem Gewerberaum ein.

Mit der Teilrevision der BZO werden verschiedene Änderungen zugunsten gewerblicher Nutzungen vorgenommen. Flächen für stark störende Gewerbe und Industrienutzungen, die auf die Industrie- und Gewerbezone angewiesen sind, werden so weit als möglich reserviert. Zu diesem Zweck wird die bisherige Systematik der Industriezonen angepasst, indem im BZO-Entwurf 2014 gebietsspezifisch die maximal zulässigen Anteile für Handels- und Dienstleistungsnutzungen herabgesetzt werden. Ein Grossteil dieser Zonen befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Gleisfeldern. Ausserdem werden neu in der teilrevidierten BZO publikumsorientierte und gewerbliche Nutzungen an besonders zentralen Passantinnen- und Passantenzonen im Erdgeschoss vorgeschrieben. Damit sollen attraktive Flächen, die der Quartiersversorgung dienen, erhalten und das Gewerbe gestärkt werden.

Mit der BZO-Teilrevision werden Flächen für Industrie- und Gewerbenutzungen gesichert, damit wird ein Beitrag zur Branchenvielfalt geleistet. Das Postulat ist erfüllt. Der Stadtrat beantragt, das Postulat als erledigt abzuschreiben.

## **6. Am 11. Juli 2012 reichte die GLP-Fraktion folgendes Postulat, GR Nr. 2012/296, ein, welches dem Stadtrat am 22. Mai 2013 zur Prüfung überwiesen wurde:**

**Der Stadtrat wird aufgefordert, beim Kanton dahingehend vorstellig zu werden, dass der vom Bund geplante Mehrwertausgleich so rasch als möglich nach Inkrafttreten im Kanton eingeführt wird und die Planungsgewinne entsprechend in der Stadt Zürich so rasch als möglich abgeschöpft werden können.**

Die Stadt Zürich muss längerfristig zwingend gegen innen verdichtet werden, um der weiteren Zersiedelung der Schweiz entgegenzutreten zu können. Um diese innere Verdichtung erreichen zu können, muss die zulässige Geschosshöhe auf den Grundstücken in der Stadt Zürich erhöht werden. Dank dieser Ausnutzungssteigerung erwachsen den Eigentümern der Grundstücke zum Teil massive Planungsgewinne.

Diese Wertsteigerung basiert aber nicht auf der Leistung des Einzelnen sondern auf einer Entscheidung der Bevölkerung. Der dadurch erzielte Gewinn sollte deshalb zu einem Teil wieder an die Bevölkerung zurückfliessen. Es macht auch ökonomisch keinen Sinn, dass Planungsminderwerte von der öffentlichen Hand entschädigt werden, während Planungsmehrwerte privatisiert werden.

Planungsmehrwerte sollen daher bei Baubeginn zur Hälfte an die Gemeinde zurückgeführt werden. Diese Mittel können beispielsweise für die Anpassung der Infrastrukturen, zur Sicherung von Grünflächen, von preisgünstigem Wohnungsbau, und ökologischen Massnahmen verwendet werden.

Für den Stadtrat ist das Anliegen des Postulats im Grundsatz berechtigt und wird unterstützt. Im Rahmen von Sondernutzungsplanungen praktiziert die Stadt Zürich bereits heute die Strategie, planungsbedingte Vorteile für ein Grundstück mittels erhöhter Auflagen auszugleichen, z. B. über strenge Gestaltungsplanvorschriften, die besonders gute städtebauliche Qualität und/oder erhöhte energetische Standards einfordern. Eine weitere Möglichkeit eines Ausgleichs von planungsbedingten Mehrwerten ist ein auf Freiwilligkeit basierender, finanzieller Beitrag an eine öffentliche Infrastruktur. So beteiligt sich aktuell beim privaten Gestaltungsplan «Quai Zürich» die Grundeigentümerin an den Kosten einer Aufwertung der Hafensperrmauer, welche in unmittelbarer Umgebung ihres Areals liegt.

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG), die seit 1. Mai 2014 in Kraft ist, sind die Kantone aufgefordert, ihre gesetzlichen Grundlagen dahingehend anzupassen, dass Planungsvorteile bei Neueinzonungen mindestens im Umfang von 20 Prozent ausgeglichen werden (vgl. Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup>-1<sup>sexies</sup> RPG).

Art. 38a Abs. 4 RPG räumt den Kantonen eine Frist von fünf Jahren ab Inkrafttreten ein, um den angemessenen Ausgleich für erhebliche Planungsvorteile zu regeln. Nach Auskünften des zuständigen Amtes für Raumentwicklung ist absehbar, dass diese Frist nahezu ausgeschöpft wird. Nach gegenwärtigem Stand kann mit einer Vernehmlassungsvorlage erst 2016 gerechnet werden, für die anschliessende Überarbeitung sowie die Vorberatung und Beschlussfassung im Kantonsrat sind nochmals gut zwei Jahre einzurechnen.

Inhaltlich ist zu beachten, dass die kantonalesgesetzliche Umsetzung des Mehrwertausgleichs so erfolgt, dass dieser als raumplanerisches Instrument im ganzen Kantonsgebiet die angestrebte Wirkung bezüglich Bauzonenoptimierung entfalten kann. Mit Blick auf einen gerechten Ausgleich planungsbedingter Vorteile wird eine Umsetzung aus städtischer Sicht aber nur dann die erhofften Möglichkeiten mit sich bringen, wenn der Mehrwert nicht nur bei Neueinzonungen, sondern auch bei Auf- und Umzonungen ausgeglichen werden darf und wenn der Ausgleich planungsbedingter Vorteile nicht nur dem Kanton zufließt. Der Stadtrat beabsichtigt deshalb, sich auf politischem Weg beim Kanton für eine rasche Umsetzung der gesetzlichen Regelung einzusetzen, die – z. B. im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen – den Ausgleich auch bei wertvermehrenden Um- und Aufzonungen vorsieht. Der Stadtrat beantragt, das Postulat als erledigt abzuschreiben.

**7. Am 11. Juli 2012 reichte die GLP-Fraktion folgendes Postulat, GR Nr. 2012/298, ein, welches dem Stadtrat am 22. Mai 2013 zur Prüfung überwiesen wurde:**

**Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, wie die Stadt Anreize dahingehend schaffen kann, damit eine suffiziente Wohn- und Büroplatz-Nutzung gefördert wird.**

Zur Zeit bestehen bereits zahlreiche Massnahmen zur Erreichung der 2000-Watt-Gesellschaft. Diese sind vor allem in den Bereichen der Energie-Effizienz sowie der erneuerbaren Energien zu finden. Ein weiterer wichtiger Ansatz, um langfristig nachhaltig die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen, ist die Suffizienz. Suffizienz ist das Bemühen um einen möglichst geringen Ressourcen- und Energieverbrauch. Ein wichtiger Aspekt der Suffizienz ist die Flächen-Effizienz: Es sollen Anreize geschaffen werden, damit für Wohnen und Arbeiten nicht unnötig Fläche verbraucht wird.

Der Bedarf an Wohnfläche pro Person (Durchschnitt Stadt Zürich; > 41 m<sup>2</sup>/Person) und die Fläche pro Arbeitsplatz sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Die Einheit des Flächenbedarfs pro Person ist jedoch relevant für die Energiebilanz pro Person und somit auch für die Energiebilanz der gesamten Stadt. Mit der Schaffung von Anreizen zur Reduktion des Flächenverbrauchs auf die notwendige Grösse sollen langfristig folgende Ziele erreicht werden:

1. Reduktion der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person
2. Reduktion der durchschnittlichen Bürofläche pro Person
3. Stärkere Förderung des verdichteten Bauens mit kleineren und bezahlbareren Wohn- und Büroeinheiten
4. Raschere und nachhaltigere Erreichung der 2000-Watt-Gesellschaft

Mehrstöckige Wohn- und Büroeinheiten sind aufgrund des geringeren Grundstück Flächenbedarfs zu bevorzugen.

Das Anliegen des Postulats ist berechtigt und wird grundsätzlich unterstützt. Der Energieverbrauch kann über den Gebäudestandard, aber auch über einen nachhaltigen Flächenverbrauch pro Person reduziert werden. Im Auftrag der Umweltdelegation des Stadtrats wurde die Studie «Grundlagen für eine Suffizienzstrategie für die Stadt Zürich» erarbeitet (vgl. den Bericht von econcept, datiert 29. Mai 2012). Darin ist für den Bereich Wohnen und Arbeiten festgehalten, dass bei der Planung von neuen Gebäuden oder von Gebäudeerneuerungen die Flächenbedürfnisse über den gesamten Lebenszyklus grundsätzlich überdacht werden und ein möglichst geringer Flächenbedarf pro Person fürs Wohnen oder den Arbeitsplatz erstrebenswert ist. Bezüglich dem Gebäudestandard befinden sich die Mustervorschriften

der kantonalen Energiedirektorenkonferenz zurzeit in Überarbeitung. Es ist davon auszugehen, dass die Gebäudestandards für Neubauten und bei Sanierungen in Zukunft weiter verschärft werden und sich damit der Energieverbrauch im Gebäudebereich aus technischer Sicht weiter reduzieren wird.

Auf den Pro-Kopf-Flächenverbrauch hat die Stadt Zürich nur bei ihren eigenen Liegenschaften einen direkten Einfluss. Bei Landabgaben im Baurecht sowie bei den eigenen Liegenschaften nimmt sie bereits heute Einfluss auf die Belegungsdichte. Für den Erlass von Vorschriften in der Nutzungsplanung, die eine minimale Belegungsdichte bei privaten Bauvorhaben verlangt, fehlt eine gesetzliche Grundlage. Es ist jedoch bereits heute so, dass insbesondere Genossenschaften über entsprechende Vorschriften den Pro-Kopf-Flächenverbrauch ebenfalls tief halten. Bei Sondernutzungsplanungen können zudem erhöhte energetische Vorschriften an den Gebäudestandard gestellt werden.

Zur Zielerreichung der 2000-Watt-Gesellschaft sind die Massnahmen im Gebäudebereich und beim Flächenverbrauch pro Person Bestandteile einer umfassenden Strategie. Die Stadt Zürich verfügt über ein breites Instrumentarium zur Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft. Die Hauptsteuerung erfolgt über den Masterplan Energie und eine Vielzahl weiterer Strategien. Davon abgeleitete Massnahmen steuern in die gleiche Richtung. Der Stadtrat ist der Meinung, dass die ihm zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zur Reduktion des Flächenverbrauchs pro Person bereits angewendet werden und beantragt, das Postulat als erledigt abzuschreiben.

**8. Am 22. August 2012 reichte die Grüne-Fraktion folgende Motion, GR Nr. 2012/306, ein, welche dem Stadtrat am 22. Mai 2013 als Postulat, GR Nr. 2013/182, zur Prüfung überwiesen wurde:**

**Der Stadtrat wird beauftragt, in der BZO Freihaltezielfern einzuführen, um den Grünraumbedarf der Einwohner und Arbeitenden zu sichern. Insbesondere in Gebieten der Nachverdichtung, Aufzoning und in den nach RES ausgeschiedenen Entwicklungsgebieten.**

Die Stadt Zürich hat sich zum Ziel gesetzt, ihrer Wohnbevölkerung sowie den in der Stadt Beschäftigten ein angemessenes, quartierbezogenes und gut zu Fuss erreichbares Freiraumangebot zur Verfügung zu stellen, das der alltäglichen Erholung im Quartier dient. Als Planungsrichtwerte wurden 8 m<sup>2</sup> pro Einwohnerin und Einwohner sowie 5 m<sup>2</sup> pro beschäftigte Person festgelegt, welche in Form von öffentlich zugänglichem und multifunktionalem Freiraum vorhanden sein sollten (RES S.49).

Private und halböffentliche Flächen geraten durch die bauliche Verdichtung zusehends unter Druck. Der Versorgungsgrad der Bevölkerung droht, sich dabei in doppelter Hinsicht zu verschlechtern: Der Erholungsraum wird durch die zusätzlichen Überbauungen kleiner, gleichzeitig steigt die Nachfrage nach Freiflächen durch das Bevölkerungswachstum. Besonders problematisch ist die Versorgungslage in jenen Stadtgebieten, welche zu wenig öffentlichen, aber auch nur wenig privaten und halböffentlichen Freiraum aufweisen (Grünbuch S.92). Dies sind jene Gebiete, welche bereits heute unterdurchschnittliches Freiflächenangebot haben und gemäss der RES gleichzeitig eine weitere Verdichtung erfahren sollen (vgl. Teilstrategie 4 Gebiete «Weiterentwickeln» und insbesondere «Neuorientieren»).

Die Stadt geht in ihrer Analyse von einer Raumreserve von rund 6 Mio. m<sup>2</sup> aus, was einem Bevölkerungswachstumspotential von 23'400 Einwohnern und 78'000 Arbeitsplätzen entspricht (RES S.102). Demnach müssen innert 15 Jahren zusätzlich rund 48 ha auf Stadtboden in Form von öffentlich zugänglichem multifunktionalem Freiraum ausgewiesen und gesichert sein.

Die Sicherung der Grünraumversorgung soll in justizabler Form in die BZO verankert werden, um so genügend öffentlich zugänglichen und multifunktionalen Freiraum zu schaffen.

Die geltende Bau- und Zonenordnung (BZO 99) enthält verschiedene Regelungen zur Sicherung des Grünraumbedarfs. Die Erfahrungen zeigen, dass mit diesen Bestimmungen die Planungsrichtwerte für die Versorgung von privaten Freiräumen erfüllt werden können. Im Rahmen der BZO-Teilrevision 2014 wurden hier deshalb keine Änderungen vorgenommen.

Gemäss BZO 99 gilt in den Industriezonen eine Freiflächenziffer von 10 Prozent (Industriezone) oder 15 Prozent (Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsnut-

zungen). Diese Werte bleiben in der teilrevidierten BZO 2014 unverändert, auch wenn die Zonenbezeichnungen zu Industrie- und Gewerbezone I–III sowie weitere Bestimmungen ändern. Aufgrund der spezifischen Nutzungsbedürfnisse in Industriezonen nach offenen Lagerflächen, Lagerumschlagsflächen sowie Abstellmöglichkeiten für den Fahrzeugpark sollte die Freiflächenziffer in den Industriezonen nicht höher angesetzt werden.

In verschiedenen Zentrumszonen ist im Zonenplan eine gebietsspezifische Freiflächenziffer zwischen 20 und 30 Prozent festgelegt. Die Erfahrungen zeigen, dass diese Freiflächenziffern in den Zentrumszonen mit ihren sehr hohen Ausnutzungsziffern (200 bis 260 Prozent) gerade noch realisierbar sind und der Bedarf an privaten Freiflächen auf dem Grundstück gedeckt werden kann.

In den anderen Zonen gilt gemäss Art. 11 BZO eine Begrünungspflicht. Demnach sind bei der Erstellung von Hauptgebäuden in Wohnzonen mindestens zwei Drittel, in den Quartier-erhaltungszonen mindestens die Hälfte und in Zentrumszonen mindestens ein Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen. Ein der Art der Überbauung entsprechender Teil ist als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.

Aufgrund der hohen Ausnutzungsmöglichkeiten und in Folge des starken Verdichtungs- und Erneuerungsdrucks zeigt sich aber, dass der Versiegelungsgrad steigt und wertvoller Baumbestand verloren geht. Mit der BZO-Teilrevision 2014 wurde deshalb neu in ausgewählten Gebieten mit einem wertvollen Baumbestand die Bewilligungspflicht für Baumfällungen eingeführt (Art. 11a BZO-Teilrevision 2014). Der Baumbestand in der Stadt trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten soll der Schutz von bestehenden, stadtbildprägenden Bäumen verbessert werden.

Im Weiteren wurden die Bestimmungen zu den Erholungs- und Freihaltezonen überarbeitet, um öffentliche Freiräume entsprechend ihrem Nutzungszweck besser entwickeln zu können. Bei den Erholungszonen wurden aufgrund der Nutzungsanforderungen die Bestimmungen präzisiert und teilweise ergänzt. Bei den Freihaltezonen wurden die Zonentypen systematisch überprüft und die Bauordnung und der Zonenplan angepasst. Als wichtigste Neuerung wurde der neue Freihaltezonentyp «Parkanlagen und Plätze» eingeführt. Mit diesem Zonentyp kann den multifunktionalen Freiräumen angemessen Rechnung getragen werden. Neben der Quantität an zu Verfügung stehenden Flächen spielt aufgrund der steigenden Nachfrage und dem Nutzungsdruck die Qualität der Freiflächen im Sinne der Erfüllbarkeit der vorhandenen Nutzungsansprüche eine wichtige Rolle. Neben der systematischen Anpassung von Bauordnung und Zonenplan wurden an verschiedenen Orten auch Umzonungen von einzelnen Freiflächen vorgenommen, um die Nutzung dieser Flächen langfristig sichern zu können.

Der Stadtrat ist der Meinung, dass mit der vorliegenden BZO-Teilrevision eine solide Grundlage zum Schutz und zur Nutzungsordnung der Freiflächen vorhanden ist. Gleichzeitig ist sich der Stadtrat bewusst, dass gerade in den Verdichtungsgebieten eine zusätzliche Sicherung von Freiflächen nötig sein wird. Entsprechend wird im regionalen Richtplan (Richtplantext S. 30) die ausreichende Versorgung mit Freiräumen als Massnahme formuliert. Bereits heute werden im Rahmen von Sondernutzungsplanungen und Arealüberbauungen private und auch öffentliche Freiräume eingefordert und planungsrechtlich gesichert. Der Stadtrat setzt sich dafür ein, dass die Erfüllung eines Mehrwerts für die Öffentlichkeit in Form von Freiflächen bei entsprechenden Planungsverfahren in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen wird. Aus den erwähnten Gründen erachtet der Stadtrat das Postulat als erfüllt und beantragt dessen Abschreibung.



**9. Am 22. August 2012 reichte die Grüne-Fraktion folgendes Postulat, GR Nr. 2012/307, ein, welches dem Stadtrat am 10. Juli 2013 zur Prüfung überwiesen wurde:**

**Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, wie im Vorfeld der BZO-Revision dem Gemeinderat ein Grünraumkonzept für das Siedlungsgebiet der Stadt Zürich vorgelegt werden kann. Es soll im Rahmen der geplanten Verdichtung nach innen, der zu erwartende Freiflächenbedarf pro Quartier aufgezeigt werden, Indikatoren für hochwertige Grünräume festgelegt und Vorschläge für deren Umsetzung präsentiert werden. Ausserdem sollen Strategien entwickelt werden, um unbebaute Restflächen aufzuwerten.**

Mit dem Grünbuch von 2006 wurde für die Stadt Zürich eine umfassende Strategie vorgelegt, die alle Grünbelange von Wald, Landwirtschaft über Parkanlagen oder das Wohnumfeld bis hin zur Umweltbildung umfasst.

Viele Anliegen des Grünbuchs sind angegangen worden oder sind bereits umgesetzt. Durch das prognostizierte Wachstum bis 2025 stellen sich jedoch neue und dringliche Felder zur Bearbeitung. Insbesondere durch die Verdichtung nach innen entsteht ein hoher Druck auf Grünräume. Der Erholungsraum wird durch die zusätzlichen Überbauungen kleiner, gleichzeitig steigt der Bedarf nach Freiflächen durch die wachsende Bevölkerung. Ein sozial und ökologische verträgliche Entwicklung braucht jedoch angemessene und hochwertige Grün- und Freiräume.

Die bestehenden Ausnutzungsbegrenzungen und Abstandsregelungen garantieren zwar Freiflächen in den bebauten Gebieten. Oft sind diese jedoch unattraktiv und werden deshalb kaum genutzt. Es sollen daher, wo immer möglich, zusammenhängende qualitativ hochstehende Freiflächen als allgemeine öffentliche Erholungsräume konzipiert werden. Sie sollen gut erreichbar und miteinander vernetzt sein. Bei baulichen Verdichtungen sollen die Ansprüche einer hohen Ausnutzung mit dem Bedürfnis nach ausreichenden, qualitativ hochstehenden, Erholungsflächen koordiniert werden.

Der Stadtrat erachtet ein Grünraumkonzept über die gesamte Stadt als wenig zielführend. Ein solches Projekt wäre mit einem erheblichen Ressourcenaufwand verbunden und könnte kaum den unterschiedlichen Problemstellungen und dem Handlungsbedarf in den einzelnen Quartieren gerecht werden. Basierend auf dem Grünbuch, der Räumlichen Entwicklungsstrategie und der Situation Freiraumversorgung, welche solide Grundlagen zur Freiraumversorgung darstellen, hat die Stadt Zürich für einzelne Quartiere oder Gebiete Landschaftsentwicklungskonzepte, Freiraumkonzepte oder Quartierleitbilder erarbeitet. Bei diesen Arbeiten war es möglich, die betroffene Bevölkerung gezielt in die Konzepterarbeitung einzubeziehen. Diese Leitbilder oder Konzepte dienen als wichtige Grundlage, um im Rahmen von Sondernutzungsplanungen oder Arealüberbauungen ortsspezifische Massnahmen einfließen zu lassen. Zudem wurden mit der BZO-Teilrevision 2014 die Erholungs- und Freihaltezonen überarbeitet und ein Baumschutz für bestimmte Gebiete eingeführt (vgl. Erwägungen in Ziff. 8 zu Postulat, GR Nr. 2013/182).

Gestützt auf den überarbeiteten regionalen Richtplan sollen nun auf der nachfolgenden Planungsstufe (kommunaler Richtplan) die weiteren Verdichtungsentwicklungen nach innen mit der Sicherung von Grün- und Freiflächen materiell koordiniert werden. Der kommunale Siedlungsrichtplan ist ein behördenverbindliches Steuerungsinstrument, das es erlaubt, die Siedlungsentwicklung und Freiraumversorgung quartierspezifisch aufeinander abzustimmen. Das heisst, im Zusammenhang mit der kommunalen Siedlungsrichtplanung werden insbesondere in den Verdichtungsgebieten vertiefte Abklärungen vorgenommen, um behördenverbindliche Vorgaben über die gewünschte Freiraumversorgung zu erhalten, die anschliessend in die eigentümerverbindliche Nutzungsplanung einfließen. Mit den vorgenommenen Änderungen in der BZO-Teilrevision 2014 sowie dem vorgesehenen kommunalen Siedlungsrichtplan können die Anliegen des Postulats erfüllt werden. Der Stadtrat beantragt daher die Abschreibung des Postulats.

**10. Am 29. August 2012 reichte die GLP-Fraktion folgende Motion, GR Nr. 2012/315, ein, welche dem Stadtrat am 10. Juli 2013 als Postulat, GR Nr. 2013/275, zur Prüfung überwiesen wurde:**

**Der Stadtrat wird aufgefordert, eine Weisung zur Anpassung der BZO vorzulegen, welche bestimmt, in welchen Gebieten die Anzahl Geschosse jeweils um 1 bis 2 erhöht werden kann.**

Die Einführung einer Hochhauszone und die Erhöhung der Ausnutzungsziffer allein genügen nicht um den in den kommenden Jahren benötigten Wohn- und Büroraumbedarf zu decken.

Es braucht darüber hinaus eine gezielte Aufzonung. Es macht aus städtebaulicher Sicht indes wenig Sinn alle Zonen flächendeckend um z.B. ein Geschoss zu erhöhen. Um die städtebauliche Harmonie nicht zu gefährden, empfiehlt sich eine gebietsweise Abklärung. Das Instrument der Aufzonung muss auch gezielt, beispielsweise zur Stärkung der Quartierzentren und/oder für eine ortsverträgliche Verdichtung, eingesetzt werden.

Nur mit einer differenzierten Anpassung der Geschossezahlen ist es möglich, für Teilbereiche der von der Stadt aufgezeigten inneren Reserven Anreize zu schaffen, damit diese auch realisiert werden. Aktuell besteht in einer 3-geschossigen Zone kein hinreichender Anreiz zum Ausbau eines isolierten Dachgeschosses; bei einer gleichzeitigen Erhöhung der Geschossezahlen hingegen schon.

Im Zusammenhang mit der an den Gemeinderat überwiesenen BZO-Teilrevision 2014 wurden die vorhandenen Reserven der Bauzonen und die entsprechenden Kapazitäten bezüglich Einwohnerinnen und Einwohnern sowie Arbeitsplätzen detailliert ausgewiesen. Die Berechnungen (vgl. Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision 2014 vom 1. Oktober 2014) zeigen, dass bereits mit den Reserven der BZO 99 in den nächsten 15 Jahren mindestens ein ähnliches oder sogar leicht höheres Bevölkerungswachstum wie in den letzten 15 Jahren möglich ist. Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision 2014 werden deshalb keine massgeblichen Aufzonungen vorgenommen. Mit der BZO-Teilrevision 2014 wird in den Wohnzonen bezüglich der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse eine Änderung vorgenommen: In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 ist neu anstelle des bisherigen anrechenbaren Untergeschosses ein zulässiges Vollgeschoss zulässig. Somit wird beispielsweise die Wohnzone W3 neu als Wohnzone W4 bezeichnet. Diese Änderung führt quantitativ zwar nicht zu einer Erhöhung der möglichen Geschossnutzfläche, erhöht aber den Projektierungsspielraum und verbessert qualitativ die Erscheinung und Nutzweise des «Erdgeschosses».

Die Bauzonenreserven (oder Nutzflächenreserven) betragen mit der BZO-Teilrevision insgesamt 17 Millionen Quadratmeter. Es wird davon ausgegangen, dass von dieser Reserve realistisch etwa ein Drittel oder ein Anteil von etwa 5,7 Millionen in den nächsten 15 Jahren in Anspruch genommen wird. Diese Reserve bietet bis ins Jahr 2030 Platz für jeweils mindestens 60 000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte.

Die mittel- und langfristigen Entwicklungsziele sowohl der Stadt Zürich als auch des kantonalen Raumordnungskonzepts erfordern weitergehende quantitative und qualitative Verdichtungsstrategien. Der regionale Richtplan soll über den Horizont von 2030 hinaus eine Aufnahme von insgesamt mindestens 80 000 zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohnern ermöglichen. Neben der Ausschöpfung der vorhandenen Reserven sind rechtzeitig zusätzliche Verdichtungspotenziale zu schaffen. Der regionale Richtplan bezeichnet grob die Gebiete mit Verdichtungspotenzial und setzt damit Rahmenbedingungen für die Bearbeitung auf den nachfolgenden Planungsstufen (kommunale Richtplanung und eigentümergebundene Nutzungsplanung). Am meisten zusätzliches Verdichtungspotenzial besteht gemäss dem überarbeiteten regionalen Richtplan in kantonalen und regionalen Zentrumsgebieten, teilweise aber auch in den Quartierzentren sowie entlang von Strassenachsen. Geringere zusätzliche Verdichtungspotenziale gibt es in vorwiegend zum Wohnen genutzten Gebieten ausserhalb der Zentren.

Wie im Postulat richtig beschrieben, soll eine weitere Verdichtung sorgfältig und mit Rücksicht auf bestehende städtische Strukturen und Qualitäten erfolgen. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll deshalb in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Der neu vorgesehene kommunale Siedlungsrichtplan bildet zukünftig die Grundlage, um gezielte, gebietsspezifische Anpassungen der Nutzungsplanung vornehmen und die Verdichtung mit der nötigen städtebaulichen Sorgfalt steuern zu können. Mit dem kommunalen Siedlungsrichtplan können die wichtigsten städtebaulichen Parameter wie bauliche Dichte, Nutzung, Freiraum, Erschliessung und Infra-

struktur materiell koordiniert und in einer frühen Phase politisch konsolidiert werden. Der Stadtrat beantragt, das Postulat als erledigt abzuschreiben.

**11. Am 29. August 2012 reichte die GLP-Fraktion folgende Motion, GR Nr. 2012/317, ein, welche dem Stadtrat am 10. Juli 2013 als Postulat, GR Nr. 2013/277, zur Prüfung überwiesen wurde:**

**Der Stadtrat wird aufgefordert, eine Weisung zur Anpassung der BZO vorzulegen, welche die Berechnung der Gebäudehöhe aufgrund des Baulinienabstandes gemäss § 278 PBG ausschliesst.**

§ 278 PBG hat folgenden Wortlaut: „Die Zulässige Gebäudehöhe wird durch die erlaubte Vollgeschosszahl und, sofern die Bau- und Zonenordnung es nicht ausschliesst, durch die Verkehrsbaulinien bestimmt; entscheidend ist das geringere Mass“.

Die zurzeit geltende BZO der Stadt Zürich sieht keinen Ausschluss der Berechnung der Gebäudehöhen durch die Verkehrsbaulinien vor. Entsprechend kann beispielsweise in Gebieten, in denen eine 5-geschossige Zone besteht, die Geschosszahl aufgrund der Verkehrsbaulinien gar nicht realisiert werden. Die auf den Baulinien basierende Berechnungsweise führt zu einer geringeren Gebäudehöhe und damit einer geringeren Geschosszahl. Mit anderen Worten gibt diese Doppelbestimmung Anlass dazu, dass die aus städtebaulichen Überlegungen definierten Bauzonen und ihre optimale Ausnützung nicht umgesetzt werden.

Insbesondere in Blockrandbebauungen führt dies zu uneinheitlichen Gebäudehöhen (vgl. Bilder) und einer geringeren Ausnützungsziffer, als eigentlich basierend auf der Geschosszahl erlaubt wäre. Beides sind unerwünschte Effekte aus dieser Bestimmung, weshalb es sich rechtfertigt, die Berechnung der Gebäudehöhe aufgrund des Baulinienabstandes in der kommunalen BZO auszuschliessen.

Im Zusammenhang mit der am 29. Oktober 2014 zuhanden 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 im Postulat, 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 Quartiererhaltungszonen 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 Quartiererhaltungszonen 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 Mass-

gabe 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. Der Stadtrat beantragt, das Postulat als erledigt abzuschreiben.

**12. Am 21. November 2012 reichte Gemeinderätin Christine Seidler (SP) folgende Motion, GR Nr. 2012/436, ein, welche dem Stadtrat am 11. September 2013 als Postulat, GR Nr. 2013/323, zur Prüfung überwiesen wurde:**

**Der Stadtrat wird beauftragt, die Bau- und Zonenordnung dahingehend anzupassen, dass in dafür geeigneten Gebieten Hotel- und Businessapartmentnutzungen nicht dem Wohnanteil angerechnet werden.**

In der Diskussion um den Bevölkerungszuwachs und den damit verbundenen steigenden Wohnraumbedarf ist der in der BZO ausgewiesene Wohnanteil eine wichtige Basisgrundlage für Entscheidungen zu Stadtentwicklung und Politik. Heute gelten Zimmer von Hotel- und Businessapartmentnutzungen als Wohnzonen, was einem Trugschluss entspricht, da diese der Bevölkerung nicht als reale Wohnnutzung dienen.

Der Stadtrat hat in seiner Weisung an den Gemeinderat vom 7. März 2012 betreffend die Dringliche Motion von Niklaus Scherr (GR Nr. 2012/73) ausführlich zur Thematik der Hotel-, Businessapartment- und Zweitwohnungsnutzungen Stellung genommen. Der Stadtrat zeigte auf, warum es auf dem Wege einer Revision der Bauordnung nicht zweckmässig und auch nicht rechtmässig ist, die Wohnnutzungen von Nichtortsansässigen pauschal nicht dem Wohnanteil anzurechnen. An dieser Einschätzung hat sich nichts geändert. Im Rahmen von Sondernutzungsplanungen besteht hingegen die Möglichkeit, unter Wahrung der planerischen Verhältnismässigkeit die Anrechenbarkeit zum Wohnanteil differenziert und arealspezifisch zu regeln und Zweitwohnungen (vgl. Privater Gestaltungsplan «Zollstrasse» gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 8. Januar 2014; AS 701.395) oder auch die in der Motion genannten Hotel- und Businessapartements explizit von der Wohnanteilsanrechnung auszuschliessen.

Das Amt für Städtebau klärt jeweils anlässlich der Verhandlungen zu den Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften ab, ob für den in Frage stehenden Planungssperimeter die Realisierung von touristischen Beherbergungsflächen und Businessapartements tatsächlich sinnvoll ist, oder ob derartige Nutzungen ganz oder teilweise zugunsten der Wohnnutzung durch Ortsansässige zu beschränken sind. Der Stadtrat beantragt, das Postulat als erledigt abzuschreiben.

**13. Am 21. November 2012 reichte Gemeinderätin Christine Seidler (SP) folgende Motion, GR Nr. 2012/437, ein, welche dem Stadtrat am 11. September 2013 als Postulat, GR Nr. 2013/324, zur Prüfung überwiesen wurde:**

**Der Stadtrat wird beauftragt, die Bau- und Zonenordnung dahingehend anzupassen, dass in dafür geeigneten Gebieten ein minimaler Gewerbeanteil vorgeschrieben wird.**

In der Diskussion um den Bevölkerungszuwachs und den damit verbundenen steigenden Wohnraumbedarf darf die Bedeutung einer längerfristig ausgerichteten Quartiersversorgungsplanung nicht hinten angestellt werden. Eine nachhaltige Stadtentwicklung muss auch um eine gute Durchmischung der Daseinsgrundfunktionen (Wohnen, Arbeiten, Versorgung) bemüht sein. Gewerbliche Nutzungen stärken das Angebot für die Quartiersversorgung der Bevölkerung und wirken segregativen Entwicklungen entgegen.

Dem Anliegen gut durchmischter Quartiere und dem Ziel einer guten Quartiersversorgung oder der Sicherung eines angemessenen Gewerbeanteils steht der Stadtrat positiv gegenüber. In seiner Weisung vom 31. Oktober 2012 betreffend die Motion, GR Nr. 2012/387, bezüglich einer Flexibilisierung der Nutzungsvorschriften, hat der Stadtrat dargelegt, welche Möglichkeiten zur Sicherung von Gewerbeflächen bestehen und warum das Verhältnis von Wohn- und Nichtwohnnutzung faktisch über die Wohnanteilsvorschriften definiert wird, eine generelle Aufweichung dieser Bestimmungen zulasten des Wohnens jedoch nicht gerechtfertigt erscheint.

Mit der nun vorliegenden Teilrevision der BZO und den damit eingeführten Industrie- und Gewerbebezonen werden die Handels- und Dienstleistungsnutzungen in ihrem Ausmass je nach Zonentyp beschränkt und damit mehr Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen gesichert (vgl. Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision 2014 vom 1. Oktober 2014). Die Einführung von maximalen Dienstleistungs- und Handelsanteilen in der Industrie- und Gewerbezone schützt das ertragsschwache produzierende Gewerbe vor einer Verdrängung durch die ertragsstarken Handels- und Dienstleistungsunternehmen.

Ausserdem werden im Rahmen der BZO-Teilrevision neu publikumsorientierte und gewerbliche Nutzungen an besonders zentralen Passantinnen- und Passantenlagen in Kern-, Quartiererhaltungs- und Zentrumszonen vorgeschrieben. Mit dieser Regelung sollen belebte Orte mit einer hohen Nutzungsvielfalt erhalten oder neu geschaffen und die dezentrale Quartiersversorgung sichergestellt werden. Die Vorschriften (Art. 6 Abs. 4 und Art. 40 Abs. 4 BZO), die es erlauben, den Wohnanteil herabzusetzen zugunsten von Einrichtungen, die das Quartier mit Dingen oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, gelten weiterhin.

Das Anliegen des Postulats zur Sicherung der Quartiersversorgung wird mit der BZO-Teilrevision 2014 berücksichtigt. Im Rahmen von Sondernutzungsplanungen, insbesondere bei grösseren Arealen, besteht zudem die Möglichkeit, darüber hinaus entsprechende Flächen explizit vorzuschreiben. Der Stadtrat beantragt, das Postulat als erledigt abzuschreiben.

**14. Am 9. Januar 2013 reichten die AL-, CVP-, Grüne und SP-Fraktion folgende Dringliche Motion, GR Nr. 2013/3, ein, welche dem Stadtrat am 27. Februar 2013 zur Prüfung überwiesen wurde:**

**Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Änderung der BZO vorzulegen, mit der die Rahmenbedingungen definiert werden, unter denen ein Mindestanteil von preisgünstigen Wohnungen in Gestaltungsplänen festgelegt werden kann.**

Ein Mindestanteil von preisgünstigen Wohnungen soll insbesondere dann geprüft und im Rahmen einer umfassenden Güterabwägung vereinbart werden können, wenn mit dem Gestaltungsplan wertvermehrende Um- oder Aufzonungen verbunden sind.

In einem Ergänzungsplan können die Gebiete bezeichnet werden, in denen ein Mindestanteil von preisgünstigen Wohnungen angestrebt werden sollen.

Mit dem Planerlass sind im Einzelfall folgende Festlegungen in analoger Anwendung der betreffenden Bestimmungen der kantonalen Wohnbaugesetzgebung vertraglich zu regeln:

- Obergrenzen für die gesamten Investitions- und Baukosten;
- Regelungen über die Bildung von Rückstellungen zwecks Äufnung eines Erneuerungs- und Amortisationsfonds;
- Anwendung der Kostenmiete mit Beschränkung der Nebenkosten.
- Die für die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen festgelegte Fläche darf während der Gültigkeit des Gestaltungsplans nicht zweckentfremdet werden.

Im Juli 2011 hat der Stadtrat die Weisung zur Einzelinitiative Schiller verabschiedet. Die Beratungen in der Spezialkommission HBD/Stadtentwicklung haben gezeigt, dass das Anliegen der Initiantin im Rahmen des geltenden Baurechts aufgenommen werden können, wenn

- ein Mindestanteil preisgünstiger Wohnungen nur im Rahmen wertvermehrender Um- und Aufzonungen in Gestaltungsplänen festgelegt wird;
- entsprechende Bestimmungen im Einvernehmen mit den Grundeigentümern und damit freiwillig in den Gestaltungsplan aufgenommen werden;
- auf ein Vorkaufsrecht der Gemeinde verzichtet wird.

Um die wohnpolitischen Ziele des Stadtrats umsetzen zu können, in Gebieten mit einem Verdichtungspotential eine auch sozial ausgewogene Stadtentwicklung zu ermöglichen und Transparenz für die an einer Verdichtung mit sozialer Durchmischung interessierten Grundeigentümer herzustellen, sollen in der BZO die Rahmenbedin-

gungen für Gestaltungspläne definiert werden, in denen ein Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen festgelegt wird.

Die Umsetzung der wohnpolitischen Zielsetzung hinsichtlich des ausreichenden preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnraums in der Stadt Zürich ist dem Stadtrat ein wichtiges Anliegen. Im Entwurf der BZO-Teilrevision, der von Oktober bis Dezember 2013 öffentlich aufgelegt wurde, hatte der Stadtrat einen entsprechenden Programmartikel betreffend die kooperative Planung, Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau für die kommunale Bauordnung formuliert. Das Mitwirkungsverfahren zeigte allerdings, dass in einer sehr grossen Zahl von Einwendungen der fragliche Programmartikel als zu unbestimmt abgelehnt, die Rechtsgültigkeit in Frage gestellt und die ersatzlose Streichung verlangt wurde. Im Rahmen der Vorprüfung durch den Kanton wurde der Artikel als nicht genehmigungsfähig qualifiziert. Ein vom Hochbaudepartement in Auftrag gegebenes externes Rechtsgutachten bestätigte diese rechtliche Einschätzung.

In der Folge konnte aber eine alternative Lösung erarbeitet werden, die dem wohnpolitischen Anliegen ebenfalls gerecht wird. So findet nun die planerische Behandlung des preisgünstigen Wohnungsbaus Eingang in den regionalen Richtplan. Eine solche Lösung entfaltet wegen der Behördenverbindlichkeit eines Richtplans sogar eine stärkere Wirkung als ein Programmartikel in der Bauordnung. Der regionale Richtplan schreibt vor (vgl. Kap. 2.1.3), dass auf der Stufe der nachfolgenden kommunalen Richtplanung für die Gebiete mit zusätzlichen Verdichtungspotenzialen nicht nur die zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten aufgezeigt, sondern auch der Nachweis der Voraussetzungen für die Verdichtung erbracht werden. Zu den Voraussetzungen gehört – neben der ausreichenden Erschliessung und Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, Freiräumen und Gütern des öffentlichen Bedarfs – auch die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.

Neu bietet sich zudem seit der Abstimmung vom 28. September 2014 eine kantonalgesetzliche Grundlage für nutzungsplanerische Massnahmen zugunsten preisgünstiger Wohnungen. Basierend auf der in der Abstimmung angenommenen neuen Regelung im Planungs- und Baugesetz kann ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum von der Gemeinde festgelegt werden, wenn eine Zonenänderung, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu einer erhöhten Ausnutzungsmöglichkeit führen. In einem nächsten Schritt muss nun der Regierungsrat die Einzelheiten in einer Verordnung regeln. Schliesslich gilt es auch, das Ziel einer ausreichenden Anzahl preisgünstiger Wohnungen im Rahmen der kommunalen Siedlungsrichtplanung mit anderen raumplanerischen Zielen materiell zu koordinieren.

Im Rahmen von Sondernutzungsplanungen, die im Sinne des Raumplanungsgesetzes mit planungsbedingten Vorteilen zugunsten der Eigentümerschaft verbunden sind, prüft das Amt für Städtebau jeweils, ob es mit Bezug auf den in Frage stehenden Planungssperimeter zweckmässige und wirtschaftlich tragbare Möglichkeiten eines Mehrwertausgleichs gibt. Darunter kann auch eine Regelung mit der Eigentümerschaft betreffend die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum fallen. So konnten sich Stadt und SBB z. B. im Zusammenhang mit dem Privaten Gestaltungsplan «Zollstrasse» (AS 701.395; Gemeinderatsbeschluss vom 8. Januar 2014) dahingehend einigen, dass vorgängig – vor der gemeinderätlichen Behandlung des Gestaltungsplans – ein Teil des SBB-Areals an eine Baugenossenschaft für die Erstellung gemeinnütziger Wohnungen verkauft wird.

Die Preisbildung einer Wohnung wird wesentlich über die Wohnungsgrösse sowie den Ausbaustandard definiert. Eine luxuriös ausgestattete Wohnung, die über 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt, ist auch bei Kostenmiete nicht preisgünstig. In diesem Sinne soll bei den Verhandlungen über den preisgünstigen Wohnraum in jedem Fall eine Gesamtbetrachtung durchgeführt und geprüft werden, mit welchen Massnahmen das wohnpolitische Ziel am besten erreicht werden kann. Die Sicherung von preisgünstigem Wohnraum nach dem Prinzip der Kostenmiete ist beispielsweise dann sinnvoll, wenn bei grösseren Arealen die Erstellung und

Vermietung des entsprechenden Wohnraums über Baugenossenschaften erfolgen kann, die sich der Kostenmiete verpflichtet sehen.

Zusammenfassend zeigt sich, dass das wohnpolitische Anliegen, das in der Motion zum Ausdruck kommt, derzeit folgendermassen weiter verfolgt wird: Gestützt auf den behördenverbindlichen regionalen Richtplan soll auf Stufe der kommunalen Siedlungsrichtplanung das Thema des preisgünstigen Wohnraums mit den übrigen Voraussetzungen einer Verdichtung nach innen materiell koordiniert und schliesslich in der Nutzungsplanung (BZO) eigentümerverbindlich umgesetzt werden. Darüber hinaus prüft das Amt für Städtebau jeweils anlässlich von Sondernutzungsplanungen zusammen mit der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer die Möglichkeiten zur Sicherung von preisgünstigem Wohnraum. Vor diesem Hintergrund beantragt der Stadtrat, die Motion gestützt auf diesen Bericht als erledigt abzuschreiben.

**15. Am 6. Februar 2013 reichten Gemeinderäte Christoph Spiess (SD) und Patrick Blöchliger (SD) folgendes Postulat, GR Nr. 2013/42, ein, welches dem Stadtrat am 23. Oktober 2013 zur Prüfung überwiesen wurde:**

**Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, ob aufgrund der Annahme der Kulturlandinitiative auf die Reservezone im Tobelhof zu verzichten und dieses Gebiet stattdessen im Hinblick auf eine langfristige landwirtschaftliche Nutzung der Freihaltezone zuzuweisen ist.**

In der kantonalen Volksabstimmung vom 17. Juni 2012 wurde die Kulturlandinitiative angenommen. Diese verpflichtet den Kanton, für die dauernde Erhaltung des noch vorhandenen guten Kulturlandes zu sorgen. Solches darf (von den Gemeinden) nicht mehr neu einer Bauzone zugewiesen werden. Seit der letzten Totalrevision der BZO befindet sich ein grosses Areal im Gebiet Tobelhof in einer Reservezone. Reservezonen sind Flächen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist. Die Grundeigentümer haben indessen nach einer Frist von acht Jahren einen Anspruch auf Überprüfung der Bauzonendimensionierung (§ 65 Abs. 1 und 4 PBG). Dies bedeutet im Ergebnis, dass die Reservezone nichts anderes als eine Vorstufe zur späteren Bauzone ist. Mit der Annahme der Kulturlandinitiative dürfte die Zuweisung des Tobelhofs zu einer Bauzone auf lange Sicht ausgeschlossen sein. Die dortige Reservezone ist also sinnlos geworden und sollte möglichst bald im Hinblick auf eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung der Freihaltezone zugewiesen werden.

Die Reservezone Tobelhof wurde im Rahmen der Revision des kantonalen Richtplans nicht dem Siedlungsgebiet zugewiesen (Grund: Aufhebung der Kategorie Bauentwicklungsgebiet) und anlässlich der BZO-Teilrevision 2014 in eine Freihaltezone umgezont. Der Stadtrat beantragt, das Postulat als erledigt abzuschreiben.

**16. Am 5. Februar 2014 reichten die SVP-, FDP-, GLP- und CVP-Fraktion folgendes Dringliches Postulat, GR Nr. 2014/41, ein, welches dem Stadtrat am 19. März 2014 zur Prüfung überwiesen wurde:**

**Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, ob er die negative Voranwendung der neuen Bau- und Zonenordnung so ändern kann, dass auf Baueingaben, die vor dem 23. Oktober 2013 eingereicht wurden, das damals gültige Recht angewendet wird.**

Mit der Veröffentlichung der neuen Bau- und Zonenordnung (BZO) gilt ab 23.10.2013 die sogenannte negative Voranwendung der neuen BZO. Über 100 Baueingaben sind vor dem 22. Oktober 2013 eingegeben, zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der neuen BZO aber noch nicht bewilligt worden. Diese müssen zu einem grossen Teil wieder zurückgezogen und die Vorhaben neu projektiert werden. Nicht selten sind Bauprojekte betroffen, die im Vorfeld mit Verwaltung, Architekt und Bauherrn in langwierigen, kooperativen Sitzungen im Hinblick auf die Bestlösung ausgearbeitet wurden. Dies ist für die Betroffenen nicht nur ärgerlich, sondern verursacht hohe Mehrkosten für die Planung des Objektes; gleichzeitig schadet es dem Vertrauen in die zuständigen Behörden, wenn diese die Betroffenen nicht rechtzeitig über Rechtsänderungen informieren.

Wir bitten den Stadtrat deshalb darum, dass nur Bauprojekte, die nach dem 23. Oktober 2013 eingereicht wurden, unter die negative Voranwendung fallen.

Nach ständiger Praxis der Gerichte sind Baugesuche nach den Vorschriften zu beurteilen, die im Zeitpunkt des Entscheids gelten und/oder deren Festlegung beantragt wurde. Gemäss der kantonalrechtlichen Planungssicherung (§ 234 PBG) darf das in Frage stehende Bauvorhaben eine beantragte planungsrechtliche Festlegung (und damit auch die gemeinderätliche

Beratung des Planerlasses) nicht negativ präjudizieren. Dabei spielt es gemäss Rechtsprechung keine Rolle, wann das zu beurteilende Baugesuch eingereicht wurde. Die negative Voranwendung ist zwingendes kantonales Recht und ist von der kommunalen Baubehörde zu beachten.

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 924 vom 29. Oktober 2014 wurde die aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitete Fassung der BZO-Teilrevision, welche die Fassung gemäss der öffentlichen Auflage ersetzt, dem Gemeinderat zur Beratung überwiesen. Seit diesem Stadtratsbeschluss hat nun die Bausektion die hängigen Baugesuche im Hinblick auf die negative Vorwirkung der im Gemeinderat zu beratenden BZO-Teilrevision zu prüfen. Der Stadtrat beantragt, das Postulat als erledigt abzuschreiben.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Vom Bericht betreffend die Abschreibung von Vorstössen zur Bau- und Zonenordnung wird Kenntnis genommen.**
- 2. Folgende Vorstösse werden als erledigt abgeschrieben:**
  - **Postulat, GR Nr. 2006/386, von Albert Leiser (FDP) betreffend Bauordnung, Flexibilisierung des Wohnanteils bei selbst genutztem Eigentum,**
  - **Postulat, GR Nr. 2007/381, von Christine Seidler (SP) und Jacqueline Badran (SP) betreffend Bau- und Zonenordnung (BZO), Bericht über verschiedene Stadtentwicklungsszenarien**
  - **Postulat, GR Nr. 2011/352, von Roger Tognella (FDP) betreffend Änderung von Art. 6 BZO, Realisierung von Kinderbetreuungsstätten auch bei Verletzung des Wohnanteils**
  - **Postulat, GR. Nr. 2011/453, von Dr. Richard Wolff (AL) betreffend Leitlinien für eine quartier- und sozialverträgliche Verdichtung**
  - **Postulat, GR Nr. 2012/134, von Severin Pflüger (FDP) und Dr. Urs Egger (FDP) betreffend Realisierung von Gewerbenutzungen auf den lärmbelasteten Flächen entlang der Eisenbahn**
  - **Postulat, GR Nr. 2012/296, der GLP-Fraktion betreffend rasche Umsetzung des geplanten Mehrwertausgleichs im Kanton und in der Stadt Zürich**
  - **Postulat, GR Nr. 2012/298, der GLP-Fraktion betreffend Schaffung von Anreizen für eine suffiziente Wohn- und Büroplatz-Nutzung**
  - **Postulat, GR Nr. 2013/182, der Grüne-Fraktion betreffend BZO, Einführung von Freihalteziffern zur Sicherung des Grünraumbedarfs**
  - **Postulat, GR Nr. 2012/307, der Grüne-Fraktion betreffend Erstellung eines Grünraumkonzepts für das Siedlungsgebiet der Stadt Zürich**
  - **Postulat, GR Nr. 2013/275, der GLP-Fraktion betreffend BZO, Bezeichnung von Gebieten für eine gezielte Aufzonung durch eine Anpassung der Geschosshöhen**
  - **Postulat, GR Nr. 2013/277, der GLP-Fraktion betreffend BZO, Ausschluss der Berechnung der Gebäudehöhe aufgrund des Baulinienabstands**
  - **Postulat, GR Nr. 2013/323, von Christine Seidler (SP) betreffend BZO, Berechnung des Wohnanteils ohne Anrechnung der Hotel- und Businessappartementnutzungen**



- **Postulat, GR Nr. 2013/324, von Christine Seidler (SP) betreffend BZO, Sicherstellung eines minimalen Gewerbeanteils in dafür geeigneten Gebieten**
- **Dringliche Motion, GR Nr. 2013/3, der AL-, CVP-, Grüne- und SP-Fraktion betreffend BZO, Definierung von Rahmenbedingungen für einen Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen in Gestaltungsplänen**
- **Postulat, GR Nr. 2013/42, von Christoph Spiess (SD) und Patrick Blöchlinger (SD) betreffend Reservezone im Gebiet Tobelhof, Zuweisung zur Freihaltezone**
- **Dringliches Postulat, GR Nr. 2014/41, der SVP-, FDP-, GLP- und CVP-Fraktion betreffend Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO), Verzicht auf die negative Voranwendung bei Baueingaben, welche vor der Veröffentlichung der Vorlage eingereicht wurden**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cucho-Curti**