

Eine BZO-Revision zur Unzeit

Wir wiederholen, was wir schon in der Debatte zum regionalen Richtplan gesagt haben: die BZO-Teilrevision, über die wir heute debattieren, hat einen entscheidenden Geburtsfehler: Sie kommt zur Unzeit. Der Stadtrat hat sie 2013 ohne Not angestossen. Logisch und zielführend wäre es gewesen, nach dem regionalen Richtplan zunächst den kommunalen Richtplan festzusetzen und erst dann die verunglückte BZO Ledergerber einer Revision zu unterziehen. Vor allem im kommunalen Siedlungsplan müssten vorgängig strategische Fragen für die künftige Stadtentwicklung beantwortet werden: Wo genau können und sollen gezielt zusätzliche Verdichtungspotenziale geschaffen werden? Und vor allem: mit welchen sozialen Rahmenbedingungen? Wo und wie soll Raum für die Schulhäuser für die immer zahlreichere Kinderschar in unserer Stadt gesichert werden? Etc. etc.

Frage der strategischen Verdichtung wird vertagt

So aber wird das Pferd am Schwanz aufgezümt und wir werden in drei, vier Jahren einen kommunalen Richtplan erlassen und anschliessend die BZO nachbessern. Für die aktuelle Revision fehlen zudem wichtige Rahmenbedingungen wie die seit 2014 fälligen kantonale Regelungen zum Ausgleich planerischer Mehrwerte und zur Umsetzung von § 49b PBG über Mindestanteile preisgünstiger Wohnungen bei Um- und Aufzonungen. Schon mit der BZO Ledergerber haben wir die Chance für eine differenzierte und akzentuierte Stadtentwicklung und Verdichtung verpasst. Stattdessen müssen wir heute zusehen, wie dank damals gewährter Ausnutzungsreserven und Areal-Boni die Stadt flickenteppichartig mit einem unkoordinierten Verdichtungsbrei überzogen wird. Die neu vorgeschlagenen W4b und Q III geben da nur homöopathisch Gegensteuer. Stossend ist auch, dass der Kommission zu den Festlegungen im ISOS-Inventar des Bundes erst in allerletzter Minute am 11. Mai 2016 ein 11-seitiger Ergänzungsbericht auf den Tisch geknallt wurde, der keinerlei seriöse Güterabwägung erlaubte.

Das legalisierte «Zürcher Untergeschoss» – eine verkappte Aufzonung

Gleichzeitig wird eine verkappte Aufzonung eingeschmuggelt. Als die Bauherren mit Inkrafttreten der BZO Ledergerber begannen, bei Neubauten Untergeschosse flächendeckend für Wohnzwecke zu nutzen und die Baurekurskommission dem 2003 offiziell den Segen gab, hielt der Stadtrat still und verzichtete darauf, dem Parlament eine Nachjustierung der BZO zu beantragen. Zehn Jahre später, als die Investoren bereits ausgiebig vom «Zürcher Untergeschoss» Gebrauch gemacht hatten, war es für eine Korrektur zu spät. Der Stadtrat musste seinen Regulierungsversuch nach der Planaufgabe kleinlaut zurücknehmen und in allen Wohnzonen ein zusätzliches Vollgeschoss zugestehen. Auch wenn es der Stadtrat nicht wahrhaben will: es handelt sich um eine erzwungene Aufzonung, die vor allem in den heute zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen massiv einschenkt. Es dürfte nicht lange dauern, bis die Immobilienwirtschaft dann auch das jetzt gestrichene anrechenbare Untergeschoss zusätzlich einfordert.

AL konsequent gegen Aufzonungen

Die AL hat der planerischen Kapitulation beim «Zürcher Untergeschoss» nicht opponiert, weil diese Schlacht schon lange verloren gegangen ist. Sonst vertritt unsere Fraktion eine klare Linie

und lehnt Aufzonungen, auch wo sie planerisch einleuchten, konsequent ab, solange die überfällige kantonale Regelung über den Ausgleich planerischer Mehrwerte nicht vorliegt. So haben wir einen Streichungsantrag für alle neu vorgeschlagenen Gebiete mit erhöhter Ausnützung in Zürich Nord eingereicht, die zum Teil glatt eine Verdoppelung der Nutzung erlauben. Dass die SP-Fraktion sich in dieser strategischen Frage last minute in die Büsche geschlagen und mit der FDP einen Kuhhandel vereinbart hat, dafür fehlt uns absolut jedes Verständnis.

Statt strategische Entscheide zu fällen, werden wir uns im vertrauten Klein-Klein zwischen links und rechts streiten, mal mit, mal ohne GLP auf unserer Seite, mal mit, mal ohne Mario Babini. Zum wünschbaren Ausmass von Erdgeschossnutzungen (mit 25 von 79 immerhin ein Drittel aller Anträge), zum Baumschutz überhaupt oder erst ab 120 statt 80cm Stammumfang, über Dachlandschaften und einiges mehr...

Die AL steht der BZO-Revision punktuell kritisch gegenüber und hat sich in der Schlussabstimmung in der Kommission enthalten. Unsere endgültige Haltung werden wir erst nach der Bereinigung der Anträge festlegen.

22. Juni 2016