



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 19. November 2025

GR Nr. 2025/542

Amt für Städtebau, Bau- und Zonenordnung, Teilrevision betreffend Aufhebung des unterirdischen Abstands bei eigenständig geführten Fuss- und Velowegen

1. Zweck der Vorlage

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision soll Art. 12 Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) um einen Absatz ergänzt werden. Gemäss Art. 12 Abs. 1 BZO haben oberirdische und unterirdische Gebäude gegenüber Strassen und Plätzen einen Abstand von 6 m und gegenüber Wegen einen Abstand von 3,5 m einzuhalten, wenn Verkehrsbaulinien fehlen und eine Festsetzung nicht nötig erscheint. Der einzufügende Absatz – Art. 12 Abs. 1^{bis} BZO – sieht vor, dass Gebäude gegenüber eigenständig geführten Fuss- und Velowegen keinen unterirdischen Abstand gemäss Art. 12 Abs. 1 BZO einzuhalten haben.

Der geltende unterirdische Wegabstand steht im Konflikt mit den Richtplanzielen der Innenentwicklung und der engmaschigen Durchwegung. Mit der vorliegenden Teilrevision soll dieser Konflikt behoben werden, indem gegenüber eigenständig geführten Fuss- und Velowegen der unterirdische Wegabstand entfällt. Die Vorgabe des unterirdischen Wegabstands wird somit zugunsten der öffentlichen Durchwegung aufgehoben. Der unterirdische Abstand sichert zwar den Raum für Werkleitungen sowie für die Versickerung von Regenwasser und indirekt für Wurzelräume grosskroniger Bäume. Der in Art. 12 Abs. 1 BZO bisher vorgeschriebene unterirdische Wegabstand führt aber auch dazu, dass über unterirdische Gebäude(-teile) wie Tiefgaragen keine Wege zur öffentlichen Durchwegung erstellt werden können. Bei geplanten und bestehenden Tiefgaragen wird so in zahlreichen Fällen eine feinmaschige Durchwegung der Quartiere verhindert. Stehen die öffentliche Durchwegung und die Erstellung einer Tiefgarage im Konflikt, wird am Ende regelmässig auf die öffentliche Durchwegung verzichtet, obschon Letztere als richtplanerisches Ziel umzusetzen wäre. Aufgrund dieses Zielkonflikts wird die Umsetzung des (behördenverbindlichen) Richtplans folglich erschwert.

Derzeit ist die Revision der BZO in Bearbeitung. Zur Behebung des obengenannten Zielkonflikts in Bezug auf die Tiefgaragen und die Durchwegung und damit zur Umsetzung der richtplanerischen Ziele ist dieser Teilaspekt dringend revisionsbedürftig und daher im Sinne einer Teilrevision vorzuziehen.

2. Ausgangslage und Gegenstand der BZO-Teilrevision

Mit der steigenden Bevölkerungsdichte nimmt die Bedeutung der polyzentrischen Struktur der Stadt Zürich zu. Mit der Zunahme der Einwohnenden und der baulichen Verdichtung wächst die Bedeutung der Quartierzentren mit ihren öffentlichen Stadträumen und Plätzen. Gut gestaltete Freiräume und bedarfsgerecht konzipierte Plätze führen zu lebendigen und lebenswerten Quartieren. Sie bilden die bewährte polyzentrische Struktur der Stadt Zürich. Zusätzliche Bewohnerinnen und Bewohner in einem Stadtteil führen zu einer erhöhten Nachfrage nach



gut erreichbaren Orten mit verschiedenen Angeboten. Entsprechend sind die Quartierzentren so zu gestalten, dass sie für vielfältige Nutzungen, die Erfüllung der Nahversorgungsfunktion sowie als Aufenthalts- und Begegnungsräume geeignet sind. Die bauliche Verdichtung soll in Abstimmung mit dem Wegenetz und den Stadträumen nach dem Grundsatz «Stadt der kurzen Wege» erfolgen (vgl. kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, Kapitel 3.7.1). Im Richtplan Verkehr wird als Herausforderung der Siedlungsverdichtung die Sicherstellung eines engmaschigen, durchgehenden und attraktiven Fuss- und Veloverkehrsnetzes im verdichteten Raum aufgeführt (Kommunaler Richtplan Verkehr, Kapitel 3.2). Kurze Wege werden als Merkmal der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung aufgeführt. Das feinmaschige, sichere und hindernisfreie Fusswegnetz ist als Ziel für den Fussverkehr definiert (Regionaler Richtplan, Kapitel 4.4.1; Kommunaler Richtplan Verkehr, Kapitel 8.2). Dadurch sollen unter anderem publikumsintensive Einrichtungen und Nutzungsschwerpunkte für Zufussgehende einfach und über attraktive Wege erreichbar gemacht werden. Direkte Zugänge zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, zu Parkieranlagen und zu Veloabstellplätzen sollen eine optimale Verknüpfung mit dem öffentlichen und privaten Verkehr schaffen. Die Wege sollen durchgängig und ansprechend gestaltet sein.

Der vom Stadtrat am 20. November 2024 festgelegte Klimaschutzplan (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 3619/2024) definiert die Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs in Richtung Umweltverbund (Massnahmenpaket M2 im Bereich Mobilität). In diesem Massnahmenpaket sind für die Stadtverwaltung die integrale Quartierbetrachtung inklusive Quartierblöcke mit der stadtweiten Schaffung von 5-Minuten-Quartieren ohne Durchgangsverkehr und von autofreien Nachbarschaften enthalten (Strategie «Stadtraum und Mobilität 2040», vom Stadtrat verabschiedet mit STRB Nr. 2074/2024). Auch definiert ist die Schaffung eines zusammenhängenden Netzes von Fusswegen mit erhöhter Aufenthaltsqualität (Kommunaler Richtplan Verkehr, Kapitel 8.2). Damit einhergehen soll die Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sowie der Zugänglichkeit zum Freiraumangebot. Mit der vorliegend geplanten Teilrevision der Bauordnung soll die Erstellung von eigenständig geführten Fuss- und Velowegen über Tiefgaragen ermöglicht werden, ohne einen massgeblichen Verlust an Baumpflanzstandorten zu verursachen. Wichtig ist insbesondere die Eingrenzung der neuen Ausnahmebestimmung auf eigenständig geführte Fuss- und Velowege. Fuss- und Velowege sind Verkehrsanlagen, die im Normalfall für eine Autonutzung nicht vorgesehen oder für solchen Verkehr gesperrt sind. Eine ausnahmsweise Nutzung ist lediglich als Notzufahrt oder ähnliches zulässig. Eigenständig geführte Fuss- und Velowege liegen abseits von Zufahrten für den motorisierten Verkehr. Entlang von Strassen geführte Trottoire und von der Fahrbahn abgesetzte Fuss- und Velowege fallen nicht unter diese Definition. Mit der geplanten Aufhebung des unterirdischen Abstands gegenüber eigenständig geführten Fuss- und Velowegen wird die gleichzeitige Realisierung von Tiefgaragen und Fuss- und Velowegen auf einem Baugrundstück vereinfacht, womit die raumplanerischen Ziele der engmaschigen Durchwegung sowie der qualitativen Siedlungsentwicklung («Stadt der kurzen Wege») gefördert werden. Der unterirdische Wegabstand hielt bis anhin Raum frei für den Wurzelraum und den Raum für die Versickerung von Regenwasser. Den Interessen an ausreichendem Raum für die Versickerung und für den Baumbestand wird einerseits im Rahmen der Anwendung von § 238a Pla-



nungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) in Bezug auf Flächen für die Versickerung sowie Begrünung und Baumpflanzung auf dem Baugrundstück neu Rechnung getragen, womit diese Interessen nicht mehr auf die Regelung eines unterirdischen Wegabstands angewiesen sind. Andererseits werden durch die vorliegende BZO-Teilrevision mehr Flexibilität und ein hinreichender Ermessensspielraum geschaffen, um mit der überlagernden und damit platzsparenden Anordnung von Tiefgaragen und Durchwegung neuen Raum freizuspielen.

3. Öffentliches Mitwirkungsverfahren und kantonale Vorprüfung

Die BZO-Teilrevision «Aufhebung des unterirdischen Abstands bei eigenständig geführten Fuss- und Velowegen» wurde gemäss § 7 PBG vom 17. April 2025 bis 16. Juni 2025 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einwendungen eingegangen. Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der genannten BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. In der Vorprüfung vom 16. Juli 2025 hat die Baudirektion festgestellt, dass die Zielsetzung der vorliegenden Teilrevision der übergeordneten Planung entspricht. Die Baudirektion begrüsst die vorliegende, aus ihrer Sicht nachvollziehbar dargelegte Planungsabsicht, und stuft das Vorhaben als rechtmässig, zweckmässig, angemessen sowie als genehmigungsfähig ein.

4. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU vom 9. März 2011 (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Die vorliegende BZO-Teilrevision löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen noch werden solche reduziert.

5. Schlussbemerkung

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Aufhebung des unterirdischen Abstands bei eigenständig geführten Fuss- und Velowegen» ist mit den Grundsätzen der Raumplanung, den Sachplänen und Konzepten des Bundes und den Richtplänen vereinbar.

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision wird der Zielkonflikt zwischen der Erstellung von Tiefgaragen und der richtplanerisch geforderten engmaschigen Durchwegung behoben und damit das Ziel einer «Stadt der kurzen Wege» auf bedeutsame Weise gefördert. Gleichzeitig wird den Anforderungen der übergeordneten Grundlagen Rechnung getragen, etwa der Regenwasserbewirtschaftung oder der Begrünung und den Baumpflanzungen.



4/4

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Art. 12 Abs. 1^{bis} Bauordnung der Stadt Zürich, Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100), wird gemäss Beilage 1 (datiert vom 19. November 2025) geändert.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Festsetzung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**
- 3. Der Stadtrat setzt die Änderung nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 4. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 2) wird Kenntnis genommen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter