

Der Stadtrat von Zürich an den Gemeinderat

11. Mai 2016

Hochbaudepartement, Ergänzung des Erläuterungsberichts zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wie die Besondere Kommission RP/BZO des Gemeinderats bereits an der letzten Kommissionssitzung vom 15. April 2016 vom Vorsteher des Hochbaudepartements vorinformiert wurde, beabsichtigt der Bundesrat die Festsetzung eines Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) nun auch für das Gebiet der Stadt Zürich; dies voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2016 und somit vor der Genehmigung der Teilrevision der BZO. Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat die Stadt Zürich in diesem Zusammenhang aufgefordert, in einer Ergänzung zum Erläuterungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) aufzuzeigen, wie das ISOS mit der BZO-Teilrevision 2014 berücksichtigt wird, um damit eine Prüfung und Genehmigung der BZO-Teilrevision 2014 durch das ARE zu ermöglichen.

Der Gemeinderat und die Besondere Kommission RP/BZO sollen im Zusammenhang mit ihren Beschlussfassungen in Ergänzung zum bestehenden Erläuterungsbericht über die fachlichen Einschätzungen der Verwaltung betreffend ISOS in Kenntnis gesetzt werden.

Aus den erwähnten Gründen überweist der Stadtrat – in Ergänzung zu den mit Stadtratsbeschluss Nr. 924 vom 29. Oktober 2014 bereits überwiesenen Unterlagen – dem Gemeinderat und der Besonderen Kommission RP/BZO ein weiteres Kapitel des Erläuterungsberichts, in dem der vom Bundesrat vorgelegte Entwurf des ISOS für die Stadt Zürich im Zusammenhang mit der BZO-Teilrevision behandelt wird (vgl. Beilage: Ergänzung des Erläuterungsberichts zur BZO-Teilrevision 2014 betreffend Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), datiert vom 4. Mai 2016).

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



4. MAI 2016

Beilage zu GR Nr. 2014/335

**Ergänzung des Erläuterungsberichts
zur BZO-Teilrevision 2014 betreffend
Bundesinventar der schützenswerten
Ortsbilder der Schweiz von nationaler
Bedeutung (ISOS)**

5.3 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Inhalt und rechtliche Wirkung des ISOS

Gestützt auf Art. 5 des Bundesgesetzes über den Natur und Heimatschutz (NHG; SR. 451) erstellt der Bundesrat nach Anhörung der Kantone Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung. Dazu gehört auch das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, genannt ISOS (geregelt in der VISOS; SR 451.12). Das ISOS umfasst derzeit 1'273 Ortsbilder von nationaler Bedeutung (Stand 1. Oktober 2015). Für die nationale Bedeutung des Ortsbilds sind topografische, räumliche und architekturhistorische Qualitäten ausschlaggebend. Das ISOS beurteilt die Ortsbilder in ihrer Gesamtheit bzw. es berücksichtigt sowohl den Eigenwert der Ortsbildteile als auch die Qualität ihres Zusammenhangs. Durch die Aufnahme eines Ortsbilds ins ISOS wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung verdient (Art. 6 NHG).

Die Stadt Zürich ist die letzte Grossstadt, die noch nicht inventarisiert ist. Aus Gründen der Rechtsgleichheit wurde nach mehreren Anläufen nun auch für Zürich ein Inventar erstellt. Der Bundesrat beabsichtigt die Festsetzung des ISOS für die Stadt Zürich in der zweiten Jahreshälfte 2016 und somit voraussichtlich vor der Genehmigung der Teilrevision der BZO.

Der vorliegende Entwurf des ISOS für die Stadt Zürich geht vom heutigen Baubestand aus und sieht entsprechend der ISOS- Methodik vor, dass nahezu das ganze Stadtgebiet vom Inventar erfasst wird. Das Inventar gliedert den Ort bzw. die Stadt in «Gebiete», «Baugruppen», «Umgebungszonen» und «Umgebungsrichtungen» und bezeichnet innerhalb und ausserhalb dieser Festlegungen zusätzlich Einzelelemente.

Die einzelnen Festlegungen werden sodann mit Erhaltungszielen versehen. Das Erhaltungsziel A bedeutet «Erhalten der Substanz», das Erhaltungsziel B «Erhalten der Struktur» und schliesslich das Erhaltungsziel C «Erhalten des Charakters». Die Erhaltungsziele gehen damit von «integraler Erhaltung» bis zu «Bewahrung des Gleichgewichts zwischen Alt und Neubauten zur Wahrung des Charakters».

Umgebungszonen oder Umgebungsrichtungen wird ebenfalls ein Erhaltungsziel zugeordnet: a steht für «Erhalten der Beschaffenheit», b für «Erhalten der Eigenschaften».

Das ISOS ist vorab bei der Erfüllung von Bundesaufgaben zu beachten. Im Zusammenhang mit der Erfüllung von Bundesaufgaben hat das ISOS unmittelbare Wirkung. Das bedeutet, dass von der ungeschmälerten Erhaltung des Ortsbildes nur abgewichen werden darf, wenn gleich oder höherwertige Interessen von nationaler Bedeutung entgegenstehen oder wenn es sich bloss um einen geringfügigen Eingriff handelt (Art. 6 NHG).

In der jüngeren Rechtsprechung wurde das ISOS zusätzlich in seiner Wirkung den Sachplänen und Konzepten des Bundes gleichgestellt und muss deshalb mittelbar auch in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt werden, obschon diese Tätigkeiten den kantonalen bzw. kommunalen Aufgaben zuzuordnen sind (Art. 4a VISOS). «Berücksichtigen» heisst, die Interessen an der Erhaltung und Schonung der im ISOS bezeichneten Objekte in die Planung einzubeziehen und gegen andere mit der Planungstätigkeit verfolgte Interessen abzuwägen. Bei der Erfüllung von kantonalen oder kommunalen Aufgaben rechtfertigen dabei nicht nur höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung einen Eingriff in die Schutzobjekte, sondern es genügen auch erhebliche Interessen von kantonaler oder kommunaler Bedeutung (z.B. Verdichtungsinteressen, nachhaltige Stadtentwicklung, preisgünstiger oder gemeinnütziger Wohnungsbau, Verkehrs- und Versorgungsinteressen). Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat die Stadt Zürich darauf hingewiesen, dass ein Nachweis der Interessenabwägung mit den Festlegungen des ISOS vorliegen müsse, damit eine Prüfung und Genehmigung der BZO-Teilrevision 2014 möglich ist. Dieser Nachweis erfolgt mit der vorliegenden Ergänzung des Erläuterungsberichts nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1).

Zum Zeitpunkt der Überweisung der BZO-Teilrevisionsvorlage an den Gemeinderat lagen noch keine Grundlagen für das ISOS Stadt Zürich vor. Im August 2015 erhielt die Stadt Zürich Gelegenheit, zum Entwurf des ISOS mit Schreiben an die Baudirektion Stellung zu nehmen. Sowohl Stadt wie auch Kanton haben in ihren Stellungnahmen auf die erheblichen Zielkonflikte zwischen dem Ortsbildschutz gemäss ISOS und der angestrebten Siedlungsentwicklung/Verdichtung (Kantonaler und regionaler Richtplan) hingewiesen (vgl. auch Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} des Bundesgesetzes über die Raumplanung; RPG; SR 700).

Eine vom Bund eingesetzte Arbeitsgruppe hat inzwischen noch einmal verdeutlicht, dass die Festlegungen des ISOS im Rahmen der Richt und Nutzungsplanung nicht tel quel übernommen werden müssen. Vielmehr sei im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung zu beurteilen, wie den Zielsetzungen des ISOS Rechnung getragen werden kann und wo allenfalls gegenläufige Interessen überwiegen. Das ISOS ist nicht Resultat einer Interessenabwägung, sondern Grundlage derselben. Abweichungen von den Zielsetzungen des ISOS sind dabei nachvollziehbar zu begründen. Wichtige Instrumente dieser Interessenabwägung bilden die Richtpläne verschiedener Stufen. Insbesondere der kommunalen Richtplanung kann hierbei grosse Bedeutung zukommen. Im Folgenden wird aufgezeigt, wo die BZO-Teilrevision 2014 den nun im Entwurf vorliegenden Zielsetzungen des ISOS entspricht und wo insbesondere den raumplanerischen Zielsetzungen zur Siedlungsentwicklung nach innen bzw. Verdichtung der Vorrang gegeben wird.

Bestehender Ortsbildschutz in der Stadt Zürich

Die Stadt Zürich legt grossen Wert auf einen sorgfältigen Umgang mit ihrem wertvollen Baubestand und betreibt seit jeher eine entsprechende Stadtent-

wicklung. Mit der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) wird eine differenzierte Siedlungsentwicklung verfolgt, welche auch die Erhaltung historisch bedeutender, das Stadtbild prägender, qualitativvoller Quartiere und Siedlungsteile zum Ziel hat. Das unverwechselbare Stadtbild soll erhalten bleiben, die verschiedenen Quartiere sollen ihren spezifischen Charakter bewahren. Diese Strategie wird u.a. in der behördenverbindlichen Richtplanung verankert. Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) verfügt über verschiedene Instrumente, mit denen die Ziele des Ortsbildschutzes für die Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich umgesetzt und gesichert werden.

Bereits mit den mit der geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO 1999) festgesetzten Schutz- und Erhaltungszonen (Kern- und Quartiererhaltungszonen) werden ganze bestehende Stadtgebiete mit ihren unbestritten hohen Qualitäten in ihrer Gestaltung oder Struktur erhalten.

Mit den sogenannten besonderen Wohnzonen W2b (I-III) wird der Struktur und dem Charakter besonders sensibler Wohnquartiere Rechnung getragen. Dies sind Zonen mit einer geringen Dichte, einer kleinteiligen und feinkörnigen Struktur sowie einem hohen Freiraumanteil. Arealüberbauungen, die bis zu sieben Vollgeschosse und eine höhere Ausnützung zulassen, sind in diesen Zonen nicht zulässig.

Umgebungszonen und -richtungen mit Erhaltungsziel a (Erhalt der Beschaffenheit) werden auf Ebene Nutzungsplanung mit den Freihalte- und Erholungszonen und einzelfallweise mit dem Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen bzw. mit der Unterschutzstellung der Objekte gesichert. In den zahlreichen Sondernutzungsplänen wird ausserdem vorgeschrieben, dass Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen eine besonders gute Gesamtwirkung erreichen müssen. Sondernutzungspläne werden auch zukünftig Anlass sein, die Schutzziele des ISOS in der planerischen Interessenabwägung mitzuberücksichtigen.

Die Stadt führt sodann seit Ende der 1980er Jahre zwei Inventare, die schützenswerte Bauten und Anlagen sowie Gärten umfassen und die regelmässig aktualisiert und ergänzt werden. Auf Stadtgebiet befinden sich zudem Objekte, die in überkommunalen Inventaren aufgeführt sind. Inventarobjekte dürfen nur aus dem Inventar entlassen werden, wenn im Rahmen einer formellen Schutzabklärung die Schutzwürdigkeit verneint oder ein gegenläufiges überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen wird. Eine Vielzahl von Einzelunterschutzstellungen ortsbildprägender Gebäude und Gebäudegruppen samt der für ihre Wirkung massgeblichen Umgebung sowie Gärten sorgt schliesslich für den substanziellen Schutz. Rund 15% des gesamten Gebäudebestands der Stadt Zürich (Stand Anfang 2014: 54'223 Gebäude; Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2015) sind in einem Inventar aufgeführt oder stehen unter Schutz. Ausserdem verlangt das kantonale Recht

bei Bauten und Anlagen in der Nachbarschaft von inventarisierten oder geschützten Objekten hinsichtlich der Einordnung besondere Rücksichtnahme auf diese Objekte, was u.a. auch den Einbezug der Festlegungen des ISOS erlaubt (§ 238 Abs. 2 PBG).

Berücksichtigung des ISOS-Entwurfs in der BZO-Teilrevision 2014

Gestützt auf den vom Bund vorgelegten Entwurf des ISOS für die Stadt Zürich hat das Amt für Städtebau die Übereinstimmung der BZO-Teilrevision 2014 mit den Zielen des ISOS überprüft. Es ist dabei zu nachfolgendem Ergebnis gelangt:

- Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision 2014 werden keine massgeblichen Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Die Teilrevision bewirkt daher keine Verschärfung potentieller Konflikte mit dem ISOS. Allfällige Konflikte sind schon auf Differenzen mit der rechtskräftigen BZO zurückzuführen. Die BZO-Teilrevision 2014 enthält dagegen eine Vielzahl von Anpassungen und Ergänzungen, welche die Zielsetzungen des ISOS-Entwurfs unterstützen oder eine ähnliche Stossrichtung verfolgen.
- Die Kernzonen wurden gesamthaft überprüft. Zu den bereits bestehenden 26 Kernzonen wurden 3 neue innerstädtische Kernzonen und 7 neue ländliche Kernzonen aufgenommen (vgl. Kap. 7.8). Ausserdem wurden die bestehenden Vorschriften und Pläne systematisch angepasst oder ergänzt, mit der Zielsetzung, die schutzwürdigen Ortsbilder in ihrer Eigenart noch besser zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln. Koordiniert mit der BZO-Teilrevision wurde das kommunale Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte mit den typischen Baumeisterhäusern ergänzt.
- Bei den Quartiererhaltungszonen unterscheidet die geltende BZO zwei verschiedene Typen. Mit der Teilrevision werden sowohl die allgemeinen Vorschriften als auch die Vorschriften für die Quartiererhaltungszone I (geschlossener Blockrand) und die Quartiererhaltungszone II (offene Struktur) systematisch überprüft und wo nötig präzisiert, mit dem Ziel, den Grundcharakter dieser Quartiere weitgehend zu erhalten oder ihren typischen Strukturen entsprechend weiter zu entwickeln. Die Quartiererhaltungszone QII wird im Quartier Hottingen/Hirslanden aufgrund der wertvollen Bau und Freiraumstruktur erweitert. Mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone QIII wird die historisch entstandene Struktur von einzelnen Gevierten mit mehrheitlich offener Bauweise erhalten und planungsrechtlich besser gesichert.
- Zudem werden Gebiete an ausgeprägten Hanglagen, die aufgrund ihrer Topografie und ihrer Lage an markanten Flanken (Hönggerberg, Zürichberg, Adlisberg) verdichtungssensibel sind, in der Wohnzone W2 belassen. Ihrer baulichen Struktur entsprechend bleiben zudem geschützte oder inventarisierte Kleinhaussiedlungen der Wohnzone W2 zugewiesen und werden auf diese Weise vor einem zusätzlichen Erneuerungsdruck bewahrt (vgl. Kap. 7.3.1).

- Mit der Teilrevision wird eine Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone vorgenommen bzw. ein neuer Wohnzonen-Typ W4b mit einer um 15 % reduzierten Ausnützung sowie reduzierter Geschosszahl bei Arealüberbauungen eingeführt (vgl. Kap. 7.3.2). Mit der neu eingeführten Wohnzone W4b soll in den verdichtungssensibleren Gebieten eine bauliche Entwicklung sichergestellt werden, die zwar eine massvolle Verdichtung erlaubt, sich aber stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und an den typischen Quartiermerkmalen orientiert.
- Mit der Einführung von Baumschutzgebieten und der dazugehörigen Vorschriften (vgl. Kap. 7.2.5) soll in ausgewählten Gebieten der Schutz von bestehenden, stadtbildprägenden Bäumen verbessert werden.

Zur Verdeutlichung sind die nachstehend beschriebenen Abbildungen 1 bis 3 diesem Bericht am Ende angefügt; sie erlauben eine Gegenüberstellung von BZO-Teilrevision 2014 und ISOS-Entwurf 2015:

Abbildung 1 zeigt gesamthaft den Entwurf des ISOS für die Stadt Zürich, wie er dem Kanton Zürich (Amt für Raumentwicklung; ARE) im Jahre 2015 zur Vernehmlassung vorgelegt wurde. Für die Stadt Zürich wurden zwar einzelne Ausnahmen von einer umfassenden Aufnahme ins ISOS gemacht und einige Siedlungsteile am Stadtrand von einer ISOS-Inventarisierung ausgenommen. Dennoch ist festzustellen, dass ca. 75% der Flächen aller Bauzonen mit einem ISOS-Erhaltungsziel belegt sind. Die Erhaltungsziele des ISOS gehen damit sowohl in der inhaltlichen Umschreibung der Erhaltungsziele als auch in ihrer räumlichen Ausdehnung deutlich über den Ortsbildschutz der kantonalen und regionalen Richtplanung sowie der kommunalen Nutzungsplanung hinaus.

Die BZO-Teilrevision 2014 erfüllt in vielen Teilen die Erhaltungsziele des ISOS. Die Übereinstimmungen zwischen BZO-Teilrevision und ISOS-Entwurf werden in *Abbildung 2* dargestellt:

- Die Kernzonen werden den ISOS-Gebieten und Baugruppen mit den Erhaltungszielen A, B und C gerecht (dargestellt mit *).
- Die Quartiererhaltungszonen ebenso wie die Wohnzonen W2b und W4b verfolgen die ISOS-Erhaltungsziele B und C (dargestellt mit **).
- In den übrigen Zonen ist das Erhaltungsziel A dann erfüllt, wenn die Mehrheit der Bauten der betreffenden Baugruppe im städtischen oder kantonalen Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen aufgeführt ist (dargestellt mit ***).
- Auch stimmen viele städtisch oder kantonal inventarisierte oder geschützte Bauten und Anlagen mit ISOS-Einzelementen mit Erhaltungsziel A überein (dargestellt mit ****).
- Schliesslich stimmen die Freihaltezonen, Erholungszonen und die städtischen und kantonalen Inventare der schützenswerten Gärten und Anlagen, oder die unter Schutz gestellten Objekte, in grosser Zahl mit den

Umgebungszonen und –richtungen mit Erhaltungsziel a überein (dargestellt mit ****). In *Abbildung 2* beschränkt sich die Darstellung auf die Übereinstimmung im inneren Siedlungsgebiet; Übereinstimmungen am Siedlungsrand werden nicht dargestellt.

Interessenabwägung zwischen Schutzziele des ISOS und der angestrebten Verdichtung

Trotz der festgestellten Übereinstimmungen stehen die BZO 1999 und die Zonierungen der BZO-Teilrevision 2014 teilweise im Konflikt zu den Erhaltungszielen des ISOS. Diese Konfliktgebiete sind in *Abbildung 3* dargestellt. So fordert das ISOS beispielsweise für einzelne Quartiererhaltungszonen mit dem Erhaltungsziel A den Substanzerhalt oder für gewöhnliche Wohnzonen ohne Inventarobjekte Charaktererhalt (C), Strukturert (B) oder gar Substanzerhalt (A). Zudem gibt es gemäss ISOS Umgebungszonen oder –richtungen mit Erhaltungsziel a, die in der BZO-Teilrevision 2014 als reguläre Bauzonen definiert sind und hinsichtlich nutzungsplanerischem Ortsbildschutz oder Denkmalpflege keinen Einschränkungen in der Entwicklung unterliegen. Ebenfalls in der *Abbildung 3* zu sehen sind die Differenzen betreffend Einzelbauten. Es handelt sich dabei um Gebäude, die weder im kommunalen oder kantonalen Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen aufgeführt noch unter Schutz gestellt sind, jedoch im ISOS als Einzelelemente mit Erhaltungsziel A bezeichnet werden.

Gestützt auf die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (vgl. u.a. Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis}, lit. b und b^{bis} sowie Art. 3 Abs. 3 lit. a und lit. a^{bis} RPG) hat der Kanton Zürich im Rahmen des im kantonalen Richtplan enthaltenen Raumordnungskonzepts festgelegt, dass das prognostizierte Bevölkerungswachstum zu 80% in den urbanen Stadt- und Wohnlandschaften aufgenommen werden soll, wobei die Stadt Zürich davon die Hälfte zu tragen hat. Um in der Stadt Zürich Raum für das erwartete Bevölkerungswachstum von rund 80'000 Personen bis im Jahr 2030 schaffen zu können, verlangt der Kantonale Richtplan nebst der Aktivierung von Reserven auch die Bereitstellung von zusätzlichen Verdichtungspotentialen. Es bestehen somit gewichtige, von der übergeordneten Planung behördenverbindlich vorgegebene Interessen an der inneren Verdichtung in der Stadt Zürich. Aufgrund der Tatsache, dass die Stadt Zürich kaum noch über Baulandreserven verfügt und auch die Umnutzung der ehemaligen Industrieareale weit fortgeschritten ist, erfordert diese Verdichtung eine Veränderung des baulichen Bestandes. Bereits in den vergangenen Jahren sind deshalb im Vergleich mit der übrigen Schweiz überdurchschnittlich viele Ersatzneubauten entstanden. Diese Entwicklung wird sich fortsetzen müssen, um die erwähnten Ziele erreichen zu können.

Der flächendeckende Ansatz des ISOS, welches ca. 75% der Bauzonen der Stadt Zürich mit einem Erhaltungsziel belegt, steht im Zielkonflikt mit diesen wesentlichen raumplanerischen Zielen (Siedlungsentwicklung nach innen und Verdichtung über Aktivierung der Reserven und Erhöhung der Ausnüt-

zung), aber auch mit den Interessen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, insbesondere auch im Bereich der Schaffung von günstigem Wohnraum. Dies gilt besonders in Gebieten mit hohem Erneuerungsbedarf der Bausubstanz, wovon viele Genossenschaften betroffen sind, sowie in Gebieten mit grossen Ausnutzungsreserven.

Mit den BZO-Revisionen 1992, 1995 und 1999 wurden gegenüber dem Bestand teils erhebliche Nutzungsreserven geschaffen, insbesondere in Wohnzonen. Der Prozess der Verdichtung in bestehenden Wohnquartieren auf Basis der BZO 1999 hat sich in den letzten 10 Jahren stark beschleunigt. Erneuerung und Veränderung dieser Quartiere sind teilweise weit fortgeschritten. Mit den oben erwähnten Massnahmen für den Ortsbildschutz (Überarbeitung und Erweiterung der Kern und Quartiererhaltungszonen, Einführung der Wohnzone W4b und der Baumschutzgebiete) liegt eine Vorlage vor, welche die Interessen des Ortsbildschutzes in ausgewogener Form respektiert. In allen anderen Gebieten, in welchen ein Konfliktpotential mit den Festlegungen des ISOS besteht, wird aufgrund der erfolgten Interessenabwägung der Siedlungsentwicklung/Verdichtung bzw. der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum der Vorrang gegenüber den im ISOS-Entwurf enthaltenen Zielsetzungen gegeben, welche letztlich eine Reduktion der bestehenden Ausnutzungsreserven gemäss der geltenden BZO erfordern würden. Dies rechtfertigt sich umso mehr, als die BZO-Teilrevision 2014 Vorschriften enthält, die auch in diesen Gebieten eine qualitätsvolle und differenzierte Verdichtung gewährleisten (vgl. z.B. Kap. 7.3; 7.7.1).

Verdichtungen über den Rahmen der geltenden BZO hinaus sollen in Zukunft dagegen nur dort erfolgen, wo sich die bestehende Struktur dafür eignet und durch entsprechende Prozesse die Qualität der entstehenden Bauten und Quartiere sichergestellt werden kann. Der gesamtüberarbeitete regionale Richtplan gibt dazu den groben Rahmen vor. Für Gebiete mit zusätzlichem Verdichtungspotential soll gemäss regionalem Richtplan vorab ein kommunaler Richtplan erarbeitet werden, welcher aufgrund des Einbezugs aller raumwirksamen Tätigkeiten ein ideales Instrument zur erforderlichen Interessenabwägung bildet (vgl. Massnahme 2.1.3). Die Verdichtung einzelner Areale soll zudem über separate Planungsprozesse erfolgen (vgl. Kap. 2.3). Im Rahmen dieser Planungen muss das ISOS ebenfalls berücksichtigt bzw. jeweils die erforderliche Interessenabwägung zwischen den Schutzziele einerseits und den Verdichtungs und Wachstumszielen andererseits vorgenommen werden. Ein aktuelles Beispiel für eine Interessenabwägung ist die kooperative Planung von Stadt Zürich und Familienheim-Genossenschaft Zürich: Die planerische Abwägung der verschiedenen, zum Teil gegenläufigen Ziele (Schutzziele vs. Wachstumsziele) wurde in einem «Masterplan FGZ» festgehalten. Dieser dient als Grundlage für die weitere Planung.

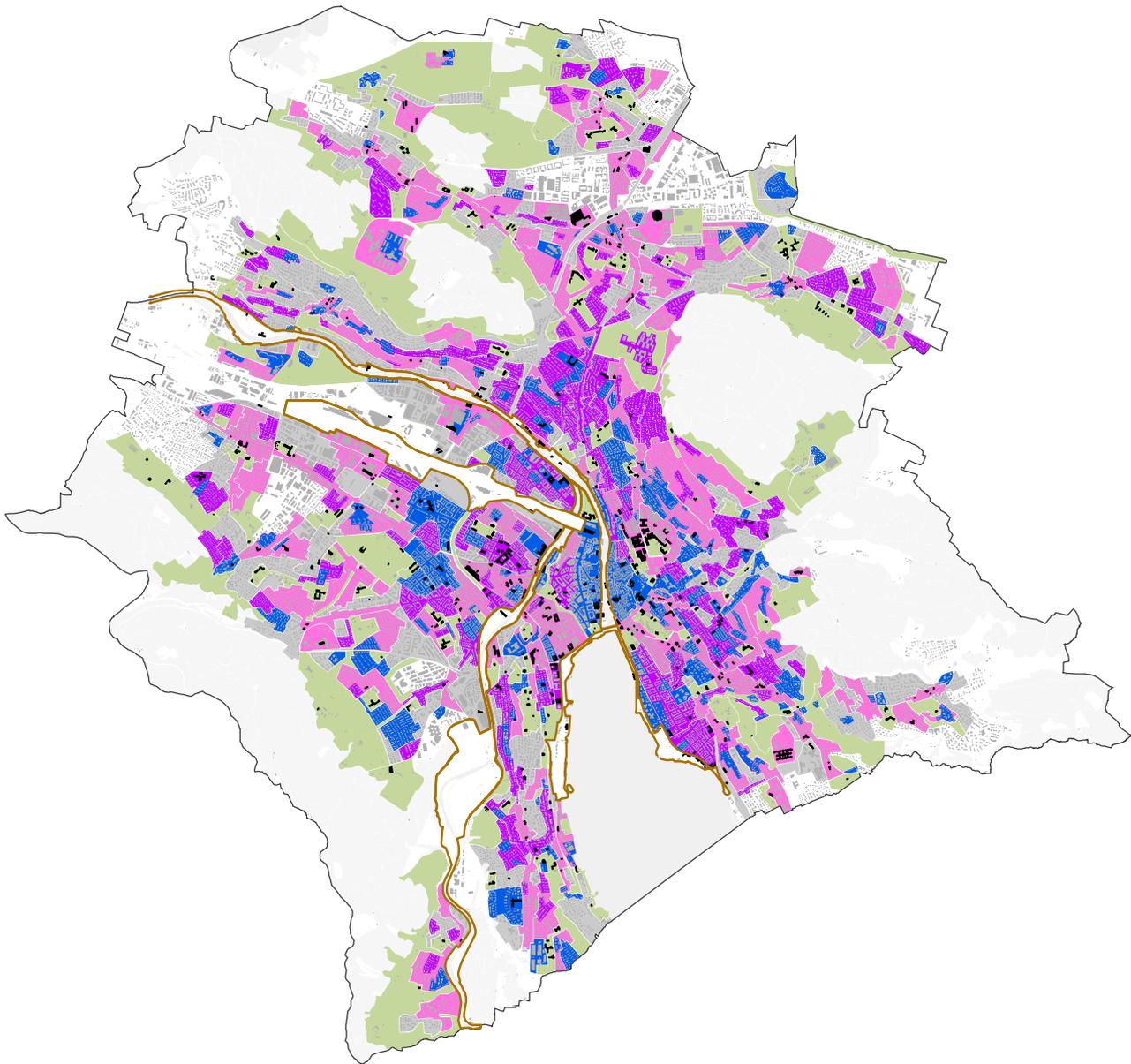


Abb.1: Entwurf ISOS 2015

- Erhaltungsziel A: Erhalt der Substanz
- Erhaltungsziel B: Erhalt der Struktur
- Erhaltungsziel C: Erhalt des Charakters
- Erhaltungsziel a: Erhalt der Beschaffenheit
- Erhaltungsziel b: Erhalt der Eigenschaft
- Erhaltungsziel a oder b
- Erhaltungsziel A: integraler Substanzerhalt

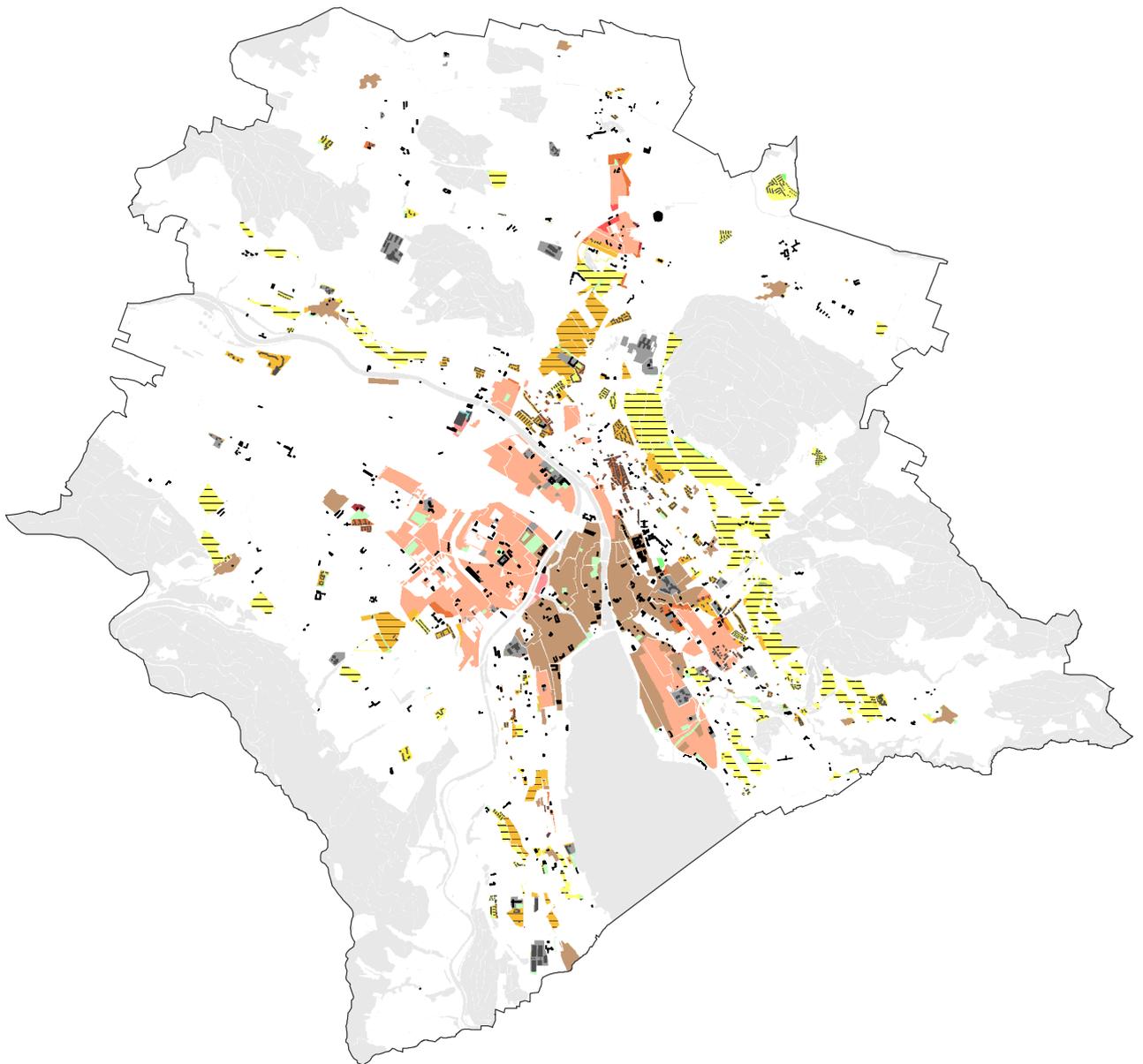


Abb. 2: Zonen BZO 2014 sowie Inventar und Schutzobjekte, welche den Erhaltungszielen des ISOS entsprechen

- *** W2 (ISOS-Erhaltungsziel A)
- ** W2b (ISOS-Erhaltungsziel B oder C)
- *** W3 (ISOS-Erhaltungsziel A)
- *** W4 (ISOS-Erhaltungsziel A)
- ** W4b (ISOS-Erhaltungsziel B oder C)
- *** W5 (ISOS-Erhaltungsziel A)
- *** W6 (ISOS-Erhaltungsziel A)
- *** Industriezone (ISOS-Erhaltungsziel A)
- *** Zone für öffentliche Bauten (ISOS-Erhaltungsziel A)
- ** Quez (ISOS-Erhaltungsziel B oder C)
- * Kernzone (ISOS-Erhaltungsziel A, B oder C)
- ***** Erholungszone (ISOS-Erhaltungsziel a)
- ***** Freihaltezone (ISOS-Erhaltungsziel a)
- **** städtische/kantonale Inventar u. Schutzobjekte (ISOS-Einzelelemente mit Erhaltungsziel A)
- *** städtische/kantonale Inventar u. Schutzobjekte (ISOS-Baugruppe Erhaltungsziel A, ausserhalb Kernzonen)

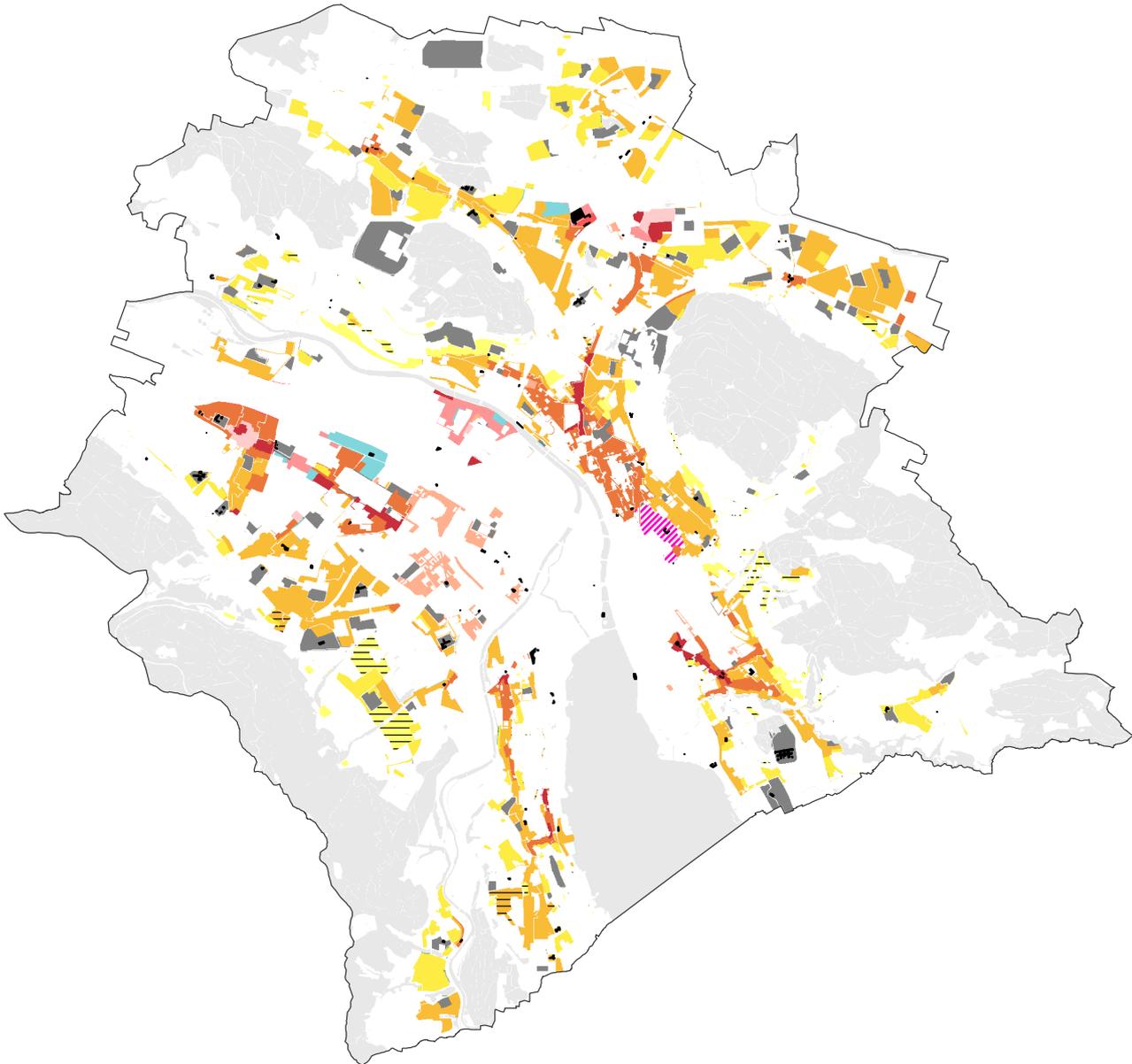


Abb. 3: Zonen BZO 2014, welche im Konflikt mit den Erhaltungszielen des ISOS stehen

- W2 (ISOErhaltungsziel A, B, C)
- W2b (ISOErhaltungsziel A)
- W3 (ISOErhaltungsziel A, B, C)
- W4 (ISOErhaltungsziel A, B, C)
- W4b (ISOErhaltungsziel A)
- W5 (ISOErhaltungsziel A, B, C)
- W6 (ISOErhaltungsziel A, B, C)
- Z5 (ISOErhaltungsziel A, B, C)
- Z6 (ISOErhaltungsziel A, B, C)
- Z7 (ISOErhaltungsziel A, B, C)
- Industriezone (ISOErhaltungsziel A, B, C)
- Zone für öffentliche Bauten (ISOErhaltungsziel A, B, C)
- Quez (ISOErhaltungsziel A)
- Nicht zoniert (ISOErhaltungsziel C)
- ISOErhaltungsziel A (nicht im städtischen/kantonalen Inventar, nicht unter Schutz)