



Der Zuercher
8038 Zürich
044/ 487 18 00
www.hev-zh.ch

Medienart: Print
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften
Auflage: 59'219
Erscheinungsweise: monatlich

Themen-Nr.: 375.35
Abo-Nr.: 1083564
Seite: 6
Fläche: 35'878 mm²

Chance verpasst – Eigentümer gefordert

Am 24. Oktober 2013 hat das Zürcher Hochbaudepartement unter dem Titel «Wachsen, aber richtig» eine neue Bau- und Zonenordnung (BZO) präsentiert. Insbesondere unter den bürgerlichen Parteien und beim HEV Zürich herrscht Einigkeit: Der Vorschlag ist kein grosser Wurf, und die Stadt Zürich verpasst eine grosse Chance, sich für inskünftiges Wachstum im Innern zu wappnen.

So werden grundsätzlich keine Gebiete aufgezonnt, im Gegenteil, die vorgestellte Teilrevision führt zu einer Reduktion der Gesamtkapazität. Dabei wären Aufzonungen gerade ein wirksamer Anreiz für Hauseigentümer gewesen, um bestehende Gebäude zu renovieren, auszubauen oder durch einen Neubau zu ersetzen.

Wie gehen Eigentümer vor?

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind bis 24. Dezember 2013 sämtliche Pläne und Dokumente der neuen BZO im Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 8001 Zürich, öffentlich aufgelegt. Alle Informationen sind auch über das Internet zugänglich über www.stadt-zuerich.ch/bzo-teilrevision. Unter dem oben genannten Link ist zudem ein interaktiver Zonenplan aufgeschaltet, der über alle Änderungen des Zonenplans und die Ergänzungspläne Auskunft gibt. Die Suche erfolgt über die Eingabe der Adresse der Liegenschaft oder über direkte Navigation in der Karte. Hauseigentümer, die mit der neuen BZO nicht einverstanden sind, können Einwen-

Zeitplan der neuen BZO

24. Okt. bis 24. Dez. 2013: Öffentliche Auflage, Einwendungen durch betroffene Hauseigentümer möglich
Bis Frühling 2014: Überarbeitung aufgrund der Einwendungen
Sommer/Herbst 2014: Behandlung in Kommission und Gemeinderat
2015: Genehmigung durch Kantonale Baudirektion/allenfalls Volksabstimmung

Die Immobilienfachleute von Wüst & Partner sprechen sogar davon, dass die neue BZO im Geiste des Bewahrens und Erhaltens verfasst worden sei und zu einer «Ballenbergisierung» der Stadt Zürich führe.

dungen einreichen: entweder per Brief (an keine Form gebunden) oder online ebenfalls unter www.stadt-zuerich.ch/bzo-teilrevision. Weitere Informationen unter www.hev-zuerich.ch/neue-bzo

Rechtsberatung zur neuen BZO

Eine telefonische Rechtsberatung ist aufgrund der Komplexität der Fälle nicht möglich. Zur schnellen und effizienten Beantwortung Ihrer Fragen durch den HEV Zürich wird um vorgängige Terminvereinbarung (Direktwahl 044 487 17 11) gebeten sowie um Bereitstellung aller Unterlagen, die mit Ihrer Liegenschaft in Zusammenhang stehen.



Der Zuercher
8038 Zürich
044/ 487 18 00
www.hev-zh.ch

Medienart: Print
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften
Auflage: 59'219
Erscheinungsweise: monatlich

Themen-Nr.: 375.35
Abo-Nr.: 1083564
Seite: 6
Fläche: 35'878 mm²

Die wichtigsten Punkte der Teilrevision für private Eigentümer

- Verdichtetes Bauen soll in sensiblen Gebieten eingeschränkt werden. Dies wird mittels einer neuen Bauzone W3b erreicht, die gegenüber W3 noch eine Ausnützungsziffer von 75% (bisher 90%) und neu eine Überbauungsziffer von nur noch 30% erlaubt.
- Bisher galten Geschosse, die mindestens 10 cm in den Boden ragten, als Untergeschosse. Sie wurden gar nicht oder nur teilweise bei der Ausnützungsziffer angerechnet. Laut neuer BZO sind bewohnbare Untergeschosse weiterhin möglich, aber es dürfen nur noch maximal 60% als Wohnraum genutzt werden, wenn mehr als die Hälfte des Geschosses unter dem Boden ist. Wohnen ist in diesen Geschossen also nur noch in Hanglage möglich.
- Mit einem Anreizsystem soll der Bau zusätzlicher gemeinnütziger Wohnungen gefördert werden: So wird Eigentümern mittels eines «kooperativen Planungsverfahrens» beispielsweise eine höhere Ausnützung zugestanden, wenn diese bereit sind, einen Anteil der neuen Wohnungen gemäss Kostenmiete zu erstellen.
- An Passantenlagen mit Zentrumsfunktion soll vermehrt quartier- und publikumsorientiertes Gewerbe angesiedelt werden: Eingeschränkt wird dazu die Schaffung von Wohnungen im Erdgeschoss. Neue Wohnungen sind nur noch 1 Meter über Grund möglich.
- In bestimmten Stadtgebieten sollen Bäume unter Schutz stehen: Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 Zentimetern dürfen nur noch mit einer Bewilligung gefällt werden.
- Entlang wichtiger Verkehrsachsen werden die Bestimmungen für Gebiete mit erhöhter Ausnützung präzisiert und erlauben dichteres und näheres Bauen.
- Vorschriften für Quartierhaltungszonen werden präzisiert und ermöglichen ein ausgedehntes Erhalten von älteren Bauten.
- Bestehende Kernzonen wurden den tatsächlichen Entwicklungen angepasst und um zwölf neue Kernzonen ergänzt. In diesen werden Änderungen oder Neubauten erschwert.

Studie «Private Hauseigentümer: Der schlafende Riese im Mietwohnungsbau»

Obwohl private Vermieter die grösste Eigentümergruppe darstellen, liegt deren Wohnungsproduktion deutlich hinter den anderen Gruppen, wie etwa Genossenschaften oder juristischen Personen. In einer empirischen Untersuchung – im Auftrag des HEV Zürich und durchgeführt durch das Swiss Real Estate Institute der **HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich** – wird aufgezeigt, unter welchen Voraussetzungen Private in Zürich mehr Mietwohnungen bereitstellen würden (HEV 10/13, S. 647 ff).

Die Studie können sie auf www.hev-zuerich.ch herunterladen oder beim Drucksachenverkauf des HEV Zürich (044 487 17 07) bestellen.