

KZPV Konferenz der Zürcher Planungsverbände

EINSCHREIBEN

Amt für Städtebau der Stadt Zürich
Lindenhofstrasse 19
Postfach
8021 Zürich

Zürich, 1. Juni 2026

c/o Geschäftsstelle
SIA Sektion Zürich
Kirchenweg 5
Postfach
8034 Zürich

t 044 383 96 00

BZO-Revision: Stellungnahme der KZPV

Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Gelegenheit, zur oben erwähnten Revision Stellung nehmen zu können. Die KZPV, welche sich aus den Planungsverbänden SIA Sektionen Zürich und Winterthur, SVI, fsai Sektion Zürich, BSA ZAGG, suisse.ing Regionalgruppe Zürich, FSU Sektion Zürich und Schaffhausen, BSLA Regionalgruppe Zürich und Swiss Engineering STV zusammensetzt, vertritt rund 12'400 Mitarbeitende.

Zürcher Sektionen
und Ortsgruppen
der Verbände

s i a

EINLEITUNG

BSA

Das vorliegende Schreiben ist als konsolidierter Zusammenschluss der jeweiligen Einschätzung der einzelnen Fachverbände der KZPV zur Vorlage E-BZO 2026 zu verstehen. Es bündelt fachliche Perspektiven aus unterschiedlichen planungsrelevanten Disziplinen und versteht sich sowohl als Rückmeldung zu konkreten Regelungsinhalten als auch als Anregung, grundsätzliche Fragestellungen im Rahmen der vorliegenden Revision mitzudenken.

BSLA

fsai'

Neben konkreten Punkten werden insbesondere Themen benannt, die aus Sicht der Fachverbände für eine langfristig qualitätsvolle, klimaangepasste und sozialverträgliche Stadtentwicklung von strategischer Bedeutung sind. Ziel ist es, die Vorlage hinsichtlich möglicher strategischer Justierungen zu prüfen und den kommunalen Ermessensspielraum qualitätsorientiert und vorausschauend auszuloten – im Bewusstsein, dass einzelne Fragestellungen (wie beispielsweise Hochhausstandorte) nicht unmittelbarer Gegenstand der vorliegenden Revision sind.

FSU

suisse.ing

STV

SVI

Aus Sicht der Fachverbände erscheinen insbesondere folgende Themenbereiche von zentraler Bedeutung:

- Mehr Spielraum und Potenzial für qualitätsvolle Verdichtung – auch in der Innenstadt in Kernzonen und Quartiererhaltungszonen – schaffen.
- Verdichtung konsequent mit Freiraumqualität, klimaangepasster Siedlungsentwicklung, Strassenraum und Mobilität zusammendenken.
- Die Kontrolle struktureller Verdrängungsprozesse durch geeignete, möglicherweise neuartige Regelungen der Weiterentwicklung auch im Bestand stärken.
- Einfaches Bauen und Bauen im Bestand durch geeignete Regelungen und Prozesse erleichtern und fördern.
- Die Beziehung qualitativer und quantitativer Regelungen und Kriterien zugunsten qualitativer Prozesse stärken.

Die KZPV versteht diese Hinweise ausdrücklich als fachlichen Beitrag zur Weiterentwicklung und Schärfung der Vorlage. Ziel ist es, die innere Kohärenz zwischen Verdichtung, Freiraumqualität, Klimaresilienz, sozialräumlicher Qualität, Mobilität und langfristig tragfähiger Stadtentwicklung konsequenter zu stärken und im Rahmen der Revision integrativ mitzudenken.

1. ZIELE / STOSSRICHTUNGEN DER REVISION

Mit der vorliegenden BZO-Revision 2026 stellt die Stadt Zürich eine umfassende Neuordnung ihrer kommunalen Nutzungsplanung auf. Diverse Inhalte stützen sich auf die kommunale Richtplanung (SLöBA) sowie auf aktuelle Planungsgrundlagen, insbesondere die geltende Fassung des PBG zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung und zur IVHB.

Folgende Stossrichtungen der Revision werden als zentrale Handlungsfelder erkannt:

- redaktionelle Modernisierung und übersichtlichere Gestaltung
- Harmonisierung der Baubegriffe und Korrektur negativer Auswirkungen
- Ersatz des bisherigen anrechenbaren Untergeschosses in Zentrumszonen durch ein zusätzliches Vollgeschoss (mit Ausnahme der heutigen Z7)
- differenziertere und gezieltere bauliche Verdichtung durch neuen Zonentypen (W5b, W5c, Z6b)
- Entwicklung und bauliche Transformation Altstetten neu mit Ergänzungsplan und GP-Pflicht
- Vorbehalt von 75 % der Mehrausnützung von Aufzonungen für preisgünstiges Wohnen (pgW)
- Klärung der Arealüberbauungsvorschriften (Ausnützungsberechnung, Energievorgaben) sowie Differenzierung der Arealgrössen

- verbindliche Verankerung der Ortsbildinventare von Bund und Kanton (ISOS und KOB) in der Nutzungsplanung
- Überarbeitung der Quartiererhaltungs- und Kernzonenbeschreibungen
- nutzungsplanerische Sicherung wichtiger öffentlicher Freiräume und Parks
- neue Begrünavungsvorschriften z. G. des Lokalklimas und der Biodiversität
- spezifische Vorgaben zum Schutz des sensiblen Übergangs zur Landschaft und zum Seeufer
- Erleichterungen für das Bauen im Bestand im Rahmen der kommunalen Handlungsspielräume
- Anpassung der Mindestwohnanteile an neue Zonenkapazitäten
- Stärkung publikumsorientierter Erdgeschossnutzungen an wichtigen Passantenlagen
- Klärung der Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen
- ersatzlose Streichung des Mehrlängenzuschlags
- Bereinigung und Vereinfachung unpräziser Bauvorschriften zur Effizienzsteigerung
- Kompetenzzuweisung an den Stadtrat bei hohen Entschädigungszahlungen infolge materieller Enteignung

Aus Sicht der Fachverbände erscheint wesentlich, dass diese Stossrichtungen in ihrer Umsetzung konsequent zusammengeführt werden. Verdichtung, Freiraumqualität, klimaangepasste Siedlungsentwicklung, sozialräumliche Qualität, Mobilität sowie die Gestaltung von Strassen- und öffentlichen Räumen sollten nicht isoliert betrachtet, sondern als integrale Voraussetzungen einer langfristig qualitätsvollen und resilienten Stadtentwicklung verstanden werden.

2. WÜRDIGUNG / KRITIK

Die Vorlage präsentiert sich als ambitionierter und richtungsweisender Ansatz, der sowohl von raumplanerischen Zielsetzungen als auch von aktuellen gesellschaftlichen und politischen Entwicklungen geprägt ist. Der Erläuterungsbericht ist sorgfältig und fachlich fundiert ausgearbeitet und zeugt von einem hohen planerischen Anspruch. Der Umfang der Vorlage stellt jedoch erhöhte Anforderungen an die fachliche Auseinandersetzung mit den Inhalten.

Positiv hervorzuheben ist, dass die Revision zentrale Herausforderungen wie Siedlungsentwicklung nach innen, klimaangepasste Stadtentwicklung, qualitätsvolle Verdichtung, preisgünstiges Wohnen, Ortsbildschutz sowie Fragen der Transformation und des Bauens im Bestand adressiert. Ebenfalls begrüsst wird die stärkere Integration von Begrünavung, Biodiversität und klimaangepasster Siedlungsentwicklung in die Nutzungsplanung.

Gleichwohl bleibt in zentralen Punkten teilweise unklar, wie die unterschiedlichen Zielsetzungen – insbesondere Verdichtung, Freiraumqualität, Klimaresilienz, soziale Qualität, Mobilität und langfristige Infrastrukturqualität – integrativ zusammengedacht und räumlich wirksam aufeinander abgestimmt werden sollen.

Aus Sicht der Planungsverbände besteht die Gefahr, dass qualitative Anforderungen an die Innenentwicklung gegenüber quantitativen Verdichtungszielen nicht ausreichend verbindlich verankert werden. Verdichtung kann langfristig nur dann erfolgreich und gesellschaftlich tragfähig sein, wenn sie mit einer gleichwertigen Entwicklung von Frei- und Strassenräumen sowie klimaangepassten und sozial wirksamen Stadträumen verbunden wird.

Vor diesem Hintergrund erscheint eine stärkere innere Kohärenz der Vorlage notwendig. Die angestrebte qualitative Innenentwicklung sollte als übergeordnetes Leitprinzip erkennbarer formuliert und in den einzelnen Regelungsbereichen konsequenter umgesetzt werden.

2.1 Einführung einer Präambel zur BZO

Zur Betonung und Stärkung der Rolle der BZO regt die KZPV an, den Vorschriften in der BZO eine Präambel voranzustellen. Damit soll die Bedeutung der BZO als zentrales und dominierendes Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung grundsätzlich und in der täglichen Praxis zum Ausdruck gebracht werden:

«Ziel der Bau- und Zonenordnung (2026) ist die Schaffung einer rechtlichen, qualitativen und quantitativen Rechtsgrundlage, um die strategischen Ziele einer hohen städtebaulichen, freiräumlichen, ökologischen und infrastrukturellen Qualität hinsichtlich einer kulturell hochstehenden, vielfältigen, sozialdurchmischten, nutzungsdurchmischten und nachhaltigen Stadtstruktur durch eine qualitätvolle bauliche Entwicklung und Verdichtung der Stadt sicherzustellen.»

2.2 Verdichtung versus Bestandserhalt

Das Spannungsfeld zwischen Verdichtung, Bestandserhalt, Klimaschutz, Freiraumqualität und sozialräumlicher Entwicklung wird in der Vorlage noch zu wenig integrativ adressiert. Verdichtung darf weder ausschliesslich quantitativ verstanden noch primär über zusätzliche Gebäudehöhe beantwortet werden. Vielmehr braucht es mehr planerischen Spielraum für qualitätsvolle, kontextbezogene und langfristig tragfähige Innenentwicklung.

Wünschenswert erscheinen insbesondere differenzierte Mechanismen zur sorgfältigen städtebaulichen Weiterentwicklung des Bestands – nicht nur über zusätzliche Höhe, sondern auch durch Zusammenbau-Möglichkeiten, gezielte Ergänzungen, Aufstockungen sowie die Aktivierung bestehender Potenziale im Siedlungsbestand. Gleichzeitig sollten ressourcenschonendes Bauen im Bestand und klimaangepasste Transformationen stärker berücksichtigt werden.

Verdichtung sollte konsequent an qualitative Anforderungen gekoppelt werden. Eine höhere bauliche Dichte setzt eine gleichwertige Entwicklung von Frei- und Strassenräumen sowie qualitätsvollen Aufenthalts- und Lebensräumen voraus.

Vor dem Hintergrund veränderter Nutzungsanforderungen erscheint zu prüfen, inwiefern bestehende Zonensystematiken ausreichend Flexibilität für Nutzungsgemischte und ortsspezifische Entwicklungen bieten. Dies betrifft insbesondere wohnortnahe Versorgung, quartiersbezogene Nutzungen sowie angemessene Spielräume für nutzungsoffene Gebäudestrukturen.

Flexible Erdgeschossregelungen, nutzungsoffene Gebäudestrukturen sowie Zusammenbau-Möglichkeiten können zusätzliche Potenziale für eine qualitätsvolle Innenentwicklung schaffen.

2.3 Preisgünstiger Wohnungsbau

Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass das Thema preisgünstiger Wohnungsbau (pgW) zugunsten einer sozial durchmischten Stadt von allen Akteur:innen mitgetragen werden soll. Fachlich erforderlich bleibt jedoch eine umfassendere Betrachtung der gewachsenen städtischen Strukturen sowie der räumlichen und infrastrukturellen Einbettung neuer Wohnangebote.

Preisgünstiger Wohnungsbau sollte nicht isoliert als quantitative Wohnraumfrage verstanden werden, sondern im Zusammenhang mit Quartierqualität, sozialer Durchmischung und wohnungsnaher Versorgung betrachtet werden. Qualitätsvolle Innenentwicklung setzt voraus, dass zusätzlicher Wohnraum mit angemessenen Frei- und Begegnungsräumen sowie funktionierenden öffentlichen Infrastrukturen einhergeht.

Weiterhin wird pgW in seinen räumlichen und langfristigen Auswirkungen nur teilweise behandelt. Insbesondere Berechnungsansätze, methodische Herleitungen sowie Auswirkungen auf bestehende preisgünstige Wohnbestände erscheinen bislang nur punktuell berücksichtigt. Aus Sicht der Planungsverbände wäre eine transparentere Darstellung der Annahmen und Wirkungsmechanismen wünschenswert.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass gemeinnützige Träger wie Genossenschaften und Stiftungen durch freiwilligen Gewinnverzicht seit langem wesentlich zum städtischen Drittziel beitragen. Der Mehrwertausgleich sollte daher so ausgestaltet werden, dass die Reinvestition in dauerhaft preisgünstige Wohnangebote nicht zusätzlich erschwert wird.

2.4 Regulierungsdichte – Anwendbarkeit der BZO

Bei aller Nachvollziehbarkeit führt die Vorlage die zunehmende Regulierungsdichte in wesentlichen Bereichen weiter. In der Praxis können komplexe und teilweise kumulative Bestimmungen jedoch gerade bei Bestandsentwicklungen, Aufstockungen oder quartierspezifischen Transformationen die Umsetzung qualitätsvoller Lösungen erschweren.

Gleichzeitig ist anzuerkennen, dass mit Gestaltungsplänen sowie den weiterentwickelten Instrumenten der Arealüberbauung bereits Möglichkeiten bestehen, von der Regelbauweise abzuweichen und hohe städtebauliche Qualität sicherzustellen. Insbesondere die neuen Regelungen zur Arealüberbauung eröffnen für grössere Grundstücke zusätzliche Spielräume hinsichtlich Dichte, Abstand und Typologie.

Aus Sicht der Planungsverbände stellt sich dennoch die Frage, ob die bestehenden Instrumente hinsichtlich Schwellenwerten, Verfahren und Anwendbarkeit ausreichend flexibel ausgestaltet sind, um auch im Bestand oder in kleineren Massstäben qualitätsvolle Weiterentwicklungen zu erleichtern. Schlanke, qualitätsgesicherte Verfahren sowie freiwillige Instrumente oder Sonderbauvorschriften (SBV) erscheinen dort sinnvoll, wo sie nachweislich zu einer höheren städtebaulichen oder freiräumlichen Qualität beitragen.

2.5 Weiterentwicklung in der Innenstadt

Der gestärkte Schutz der Kernstadt-Strukturen sowie der baukulturellen und stadträumlichen Identität der Innenstadt ist grundsätzlich zu begrüssen. Die historische Stadtstruktur, ihre räumlichen Qualitäten und prägenden Ortsbilder stellen eine zentrale Ressource der Stadtentwicklung dar und verdienen besondere Aufmerksamkeit.

Gleichzeitig muss auch zukünftig eine qualitätsvolle Weiterentwicklung und Transformation der Innenstadt möglich bleiben. Der Schutz des Bestandes darf dabei nicht zu einer strukturellen Erstarrung führen, sondern sollte qualitätsvolle Weiterentwicklung im Bestand ermöglichen.

Aus Sicht der Planungsverbände sollten qualitative Kriterien in komplexen innerstädtischen Situationen stärker gewichtet werden als rein quantitative Kennzahlen. Eine schematische Anwendung quantitativer Vorgaben kann städtebaulich, klimaökologisch und sozialräumlich überzeugende Lösungen erschweren. Zu prüfen ist daher, inwiefern ortsspezifische und qualitätsgesicherte Lösungen in Einzelfällen grössere planerische Flexibilität ermöglichen können, sofern dadurch stadträumliche Qualität verbessert und klimaökologische Anforderungen gewahrt bleiben.

Innenstadtentwicklung gelingt langfristig dort, wo Bestand, Transformation und zeitgemässe Nutzungsanforderungen sorgfältig aufeinander abgestimmt werden und qualitätsvolle öffentliche Räume erhalten bleiben.

2.6 Erleichterungen im Bestand

Die vorgesehenen Erleichterungen für das Bauen im Bestand werden ausdrücklich begrüsst. Die Möglichkeit, bestehende Gebäude zu erweitern, umzubauen und massvoll weiterzuentwickeln, leistet einen wichtigen Beitrag zu einer ressourcenschonenden, klimaangepassten und sozialverträglichen Siedlungsentwicklung. Der Erhalt und die Transformation bestehender Bauten ermöglichen qualitätsvolle Innenentwicklung, ohne zwingend mit Abbruch, hoher grauer Energie oder dem Verlust gewachsener Quartierstrukturen verbunden zu sein.

Die vorgesehenen Spielräume hinsichtlich Geschossigkeit, Fassaden- und Gebäudehöhe, Ausnützung sowie Gebäudelängen und Strassenabständen schaffen zusätzliche Potenziale für qualitätsvolle Verdichtung im Bestand. Ebenso wird begrüsst, dass zusätzliche Anreize für pgW vorgesehen werden, um Verdichtung vermehrt über Transformation und Weiterentwicklung bestehender Strukturen anstelle von Ersatzneubauten zu ermöglichen.

Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass erweiterte bauliche Spielräume mit Anforderungen an Freiraumqualität, klimaangepasste Siedlungsentwicklung und sozialräumliche Qualität abgestimmt werden. Verdichtung im Bestand darf nicht zu einer schleichenden Verschlechterung der Freiraumsituation führen.

Bei Anforderungen an Schallschutz, Energie, Schwellenfreiheit oder Brandschutz erscheinen differenzierte und verhältnismässige Lösungen wesentlich, damit die Weiterentwicklung bestehender Gebäude nicht durch unverhältnismässige Anforderungen erschwert wird.

Das Bauen im Bestand kann zudem zu einer sozialverträglicheren Verdichtung beitragen, indem bestehende Nutzungen, preisgünstige Wohnangebote und gewachsene Quartierstrukturen besser erhalten werden. Vor diesem Hintergrund ist zu prüfen, wie Instrumente zur Sicherung preisgünstigen Wohnens verstärkt auch im Bestand angewendet werden können.

Die laufende Teilrevision des PBG zum Bauen im Bestand verfolgt das Ziel, bestehende Gebäude flexibler weiterentwickeln zu können. Die Stadt Zürich sollte die vorhandenen Handlungsspielräume konsequent nutzen und neue kantonale Ansätze – vorausschauend in die E-BZO integrieren, z.B. die Koordination zwischen E-BZO-Regelungen in den Bauzonen, zukünftigen Hochhausrichtlinien sowie die Zulassung befristeter Zwischennutzungen, die von der zulässigen Nutzweise abweichen.

Mehr Flexibilität im Bestand erfordert zugleich verhältnismässige und praktikable Verfahren, welche qualitätsvolle Weiterentwicklungen ermöglichen, ohne unverhältnismässige Anforderungen auszulösen.

2.7 Umsetzung IVHB

Die Umsetzung der IVHB wird insgesamt als sinnvoll erachtet und entspricht einem zeitgemässen Verständnis einer harmonisierten und kohärenten Bau- und Nutzungsordnung. Eine vereinheitlichte Terminologie und Systematik schafft grundsätzlich mehr Rechtssicherheit, Transparenz und Anwendbarkeit in der planerischen Praxis.

Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass die Harmonisierung nicht zu einer primär technischen oder quantitativen Betrachtungsweise führt. Die Umsetzung der IVHB sollte ausreichend Spielraum für ortsspezifische und qualitative Anforderungen erhalten – insbesondere hinsichtlich qualitätsvoller Innenentwicklung und klimaangepasster Siedlungsentwicklung.

Einheitliche Begriffe und Systematiken sollten deshalb nicht nur zur Vereinfachung beitragen, sondern zugleich genügend Flexibilität für kontextbezogene und qualitätsvolle Lösungen ermöglichen.

2.8 Wegfall anrechenbarer Untergeschosse

Die Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses (aUG) in Zentrumszonen erscheint im Lichte der IVHB-Bestimmungen grundsätzlich nachvollziehbar. Gleichzeitig führt dieser Schritt jedoch zu Einschränkungen bei urbanen Nutzungslösungen, etwa publikumsorientierten verkaufs-, dienstleistungs- oder quartiersbezogenen Nutzungen im Untergeschoss, welche zur Nutzungsmischung, Quartierbelebung und Nahversorgung beitragen. Künftig wären entsprechende Konzepte teilweise nur noch über Gestaltungspläne oder Sonderbauvorschriften realisierbar, was aus Sicht einer qualitätsvollen Innenentwicklung kritisch zu prüfen ist.

Die vorgesehene Kompensation durch eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um 30 % erscheint nach erster Einschätzung nur teilweise ausnützungsneutral. Während die Vorlage den Ersatz des aUG als kompensiert bezeichnet, weisen überschlägige Gegenüberstellungen – beispielsweise zwischen der ehemaligen Z6 und der neuen Z7b – auf potenzielle Einbussen der realisierbaren Ausnützung hin. Vor diesem Hintergrund erscheint eine vertiefte Plausibilisierung der tatsächlichen Auswirkungen angezeigt.

Exemplarisch zeigt sich dies an der Transformation der ehemaligen Z6 mit einer AZ von 230 % in Vollgeschossen zuzüglich Gratisausnützung im anrechenbaren Unter- und Dachgeschoss (brutto rund 306,6 %) in die neue Z7b mit einer AZ von 260 % in Vollgeschossen ohne anrechenbares UG, ergänzt lediglich durch das Dachgeschoss (brutto rund 297,1 %).

Gleichzeitig ist anzuerkennen, dass bereits mit der BZO 2016 substanzielle Entwicklungsspielräume geschaffen wurden. Umso wichtiger erscheint eine sorgfältige Überprüfung der tatsächlichen Auswirkungen der neuen Regelungen auf die realisierbare

Ausnützung sowie die Flexibilität für ortsspezifische Nutzungskonzepte in Zentrums- und Transformationsgebieten.

2.9 Zonenkatalog

Der verfeinerte Zonenkatalog bietet grundsätzlich das Potenzial, ortsverträglichere städtebauliche Übergänge auszubilden und starke Brüche in der Körnigkeit der Stadtstruktur zu vermeiden. Mit den neuen «b»-Zonen wird zudem angestrebt, bauliche Dichte vermehrt vertikal zu organisieren, wodurch – je nach Kontext – grössere zusammenhängende Frei- und Grünräume begünstigt werden können.

Damit dieses Potenzial wirksam wird, erscheint wesentlich, dass kompaktere Bauweisen mit qualitätsvollen Frei- und Strassenräumen sowie klimaangepassten Freiraumstrukturen einhergehen.

Zu prüfen ist zudem, ob die angestrebte planerische Differenzierung in einzelnen Bereichen vereinfacht oder stärker qualitativ gesteuert werden könnte, um Kohärenz und Nachvollziehbarkeit der Regelungen zu stärken. Gerade in Übergangs- und Transformationsräumen erscheint eine höhere planerische Flexibilität sinnvoll, um ortsspezifische Lösungen zu ermöglichen.

2.10 PGW – Aufzoningmehrwerte

Der Vorhalt von 75 % der Aufzoningmehrwerte für preisgünstigen Wohnraum erscheint angesichts der aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen grundsätzlich nachvollziehbar. Ob dieser Prozentsatz das angestrebte Ziel langfristig wirksam unterstützt, bleibt jedoch offen. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass die Regelung in einzelnen Situationen als Entwicklungs- oder Transformationshemmnis wirkt und qualitätsvolle Weiterentwicklungen erschwert.

Der gewählte raumplanerische Ansatz wird im Sinne eines Feldversuchs grundsätzlich begrüsst, setzt jedoch ein systematisches Monitoring voraus. Auswirkungen auf Bautätigkeit, Bestandserhalt, soziale Durchmischung und Mietpreisentwicklung sollten laufend evaluiert werden, um bei Bedarf nachsteuern zu können.

Zur Vermeidung möglicher Fehlanreize erscheint ein differenzierter Ansatz prüfenswert, bei dem Ersatzneubauten anders behandelt werden als die Weiterentwicklung des Bestands. Eine Differenzierung des Mehrwertausgleichs bei Bestandserhalt könnte dazu beitragen, bestehende preisgünstige Wohnungen zu sichern, Abbruchanreize zu reduzieren sowie ressourcenschonende und sozialverträgliche Formen der Verdichtung zu stärken.

2.11 Arealüberbauung

Die Klärung der Vorschriften zur Arealüberbauung sowie die Differenzierung der Arealgrössen in Kombination mit der Bonusmechanik wird grundsätzlich positiv bewertet.

Arealüberbauungen bieten das Potenzial, komplexe räumliche Situationen gesamthaft zu entwickeln und qualitätsvolle Lösungen im Zusammenspiel von Bebauung, Freiraum, Erschliessung und Nutzungsmischung zu ermöglichen. Bauliche Ausnutzungsboni sowie Erleichterungen bei Abständen oder Typologien sollen mit einem erkennbaren Mehrwert für Freiraum und Aufenthaltsqualität verbunden werden und mit höheren Anforderungen an Grünflächenqualität, ökologischen Ausgleich, Baumförderung und klimaangepasste Aussenräume einhergehen.

In der vorliegenden Ausgestaltung erscheint dieses Instrument jedoch nur bedingt zielführend, da kein hinreichender Anreiz besteht, den zonenabhängigen Bonus von 15 % oder 20 % in Anspruch zu nehmen, wenn dieser vollständig dem preisgünstigen Wohnen zuzuordnen ist und zusätzlich administrativen Mehraufwand verursacht. Eine anteilige Widmung des Bonus könnte hier eine wirksamere Lösung darstellen.

Die Arealüberbauung kann Fehlanreize zugunsten von Abbruch und Ersatzneubau setzen und dadurch den Verlust von pgW im marktregulierten Umfeld begünstigen. Die in der E-BZO gesetzten Schwellenwerte und Bonusmechanismen bedürfen einer Überprüfung. Während Genossenschaften teilweise bewusst auf maximale Ausnutzung zugunsten von preisgünstigem Wohnen und Siedlungsqualität verzichten, verfolgen andere Investoren regelmässig die Ausschöpfung des zulässigen Maximums. Die vollständig dem pgW zugewiesene Bonusmechanik kann den intendierten Anreiz deshalb konterkarieren: Sie erhöht den Druck auf den Bestand oder führt zum Verzicht auf den Bonus.

In beiden Fällen – Aufzonungen und Arealüberbauungen – ist eine Regelung zu prüfen, welche den Anteil pgW bzw. dessen Realisierung stärker auf den Bestand lenkt. Die Verdrängungsprozesse finden auch ausserhalb der Aufzonengebiete statt. Es ist daher zu prüfen, wie Instrumente zur Sicherung preisgünstigen Wohnens auch im Bestand und in nicht aufzunehmenden Bauzonen angewendet werden können. Die Weiterentwicklung des Wohnanteilplans hin zu einem umfassenderen Erhaltungsinstrument, das bestehende preisgünstige Wohnungen erfasst und deren Erhaltung bzw. bei Umbauten Mindestanteile vorschreibt, erscheint sinnvoll.

Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob weitere Mehrausnutzungen durch Aufstockungen in geeigneten Quartieren bspw. im Rahmen von Sonderbauvorschriften (über die vorgesehenen Aufzonungen in der E-BZO hinaus) für die Schaffung preisgünstigen Wohnraums in Betracht gezogen werden können. Dadurch könnten auch kleinere private Grundstücke in die Verantwortung einbezogen und brachliegende Verdichtungspotenziale der heutigen BZO aktiviert werden.

2.12 Hochhäuser

Bis zu 40 m hohe Hochhäuser bzw. höhere Punktbauten sind als Instrument für eine qualitätsvolle Siedlungsverdichtung ohne zwingenden Abbruch im Stadtgebiet zu prüfen und dort zu ermöglichen, wo sie städtebaulich, freiräumlich und sozialräumlich begründet sind.

Im gleichen Sinn sollten höhere Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze als Ergänzung zur Regelbauweise ermöglicht bzw. erleichtert werden. Eine sorgfältige Abstimmung von Mehrhöhenzuschlag, Schattenwurf und qualitätssichernden Verfahren könnte mehr Verdichtung ohne zwingenden Ersatzneubau schaffen. Gebäude mit einer Höhe unter 30 m sind der Regelbauweise zuzuordnen und sollten nicht als Hochhäuser gelten, da sie keinen erhöhten brandschutzrechtlichen Anforderungen unterliegen. Solche Bauten ermöglichen eine angemessene sinnvolle Verdichtung, ohne den Aufwand von höheren Hochhäusern aufzuweisen.

2.13 Entwicklungsplanung Altstetten

Die Festlegung der Entwicklungsplanung Altstetten (EPS) mit den damit verbundenen Vorgaben ist vor dem Hintergrund der Richtplanvorgaben des SLöBA hinsichtlich Verdichtung und Umstrukturierung sowie aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich nachvollziehbar und zu begrüssen. Altstetten stellt aufgrund seiner Grösse, infrastrukturellen Bedeutung und hohen Transformationsdynamik einen zentralen Entwicklungsraum für die zukünftige Stadtentwicklung Zürichs dar.

Gerade in Transformationsgebieten dieser Grössenordnung erscheint es wesentlich, Verdichtung nicht primär quantitativ zu verstehen, sondern frühzeitig mit Freiraumqualität, klimaangepasster Entwicklung, sozialer Infrastruktur, Mobilität sowie qualitätsvollen Strassen- und Stadträumen zu verknüpfen. Die langfristige Tragfähigkeit einer solchen Transformation hängt wesentlich davon ab, ob leistungsfähige öffentliche Räume, klimaresiliente Frei- und Grünräume sowie quartiersbezogene Versorgungs- und Aufenthaltsangebote koordiniert mitentwickelt werden.

Unklar bleibt derzeit, in welchem Zeitraum eine Umsetzung und Zielerreichung realistisch erwartet werden kann. Für Planungs- und Investitionssicherheit erscheinen nachvollziehbare Aussagen zur zeitlichen Perspektive, schrittweisen Umsetzung, Priorisierung sowie zu qualitätssichernden Verfahren wesentlich.

2.14 Ortsbildschutz / ISOS

Die differenzierte Auseinandersetzung mit den eidgenössischen und kantonalen Inventaren im Spannungsfeld zu den Entwicklungs- und Innenverdichtungszielen gemäss kommunalem Richtplan (SLöBA) sowie zu den Wechselwirkungen mit baubegrifflichen Anpassungen ist fachlich fundiert und zeugt von grosser Sorgfalt.

Transformationen, welche bestehende und inventarisierte Ortsbilder beeinträchtigen, folgen im Wesentlichen den Vorgaben des SLöBA. Dass zwischen den Entwicklungszielen des SLöBA und den Ansprüchen des ISOS eine Interessenabwägung erfolgt, wird begrüsst; wesentlich erscheint jedoch, dass diese transparent, nachvollziehbar und justiziabel ausgestaltet wird.

Die daraus abgeleiteten Festlegungen und Anpassungen in den Quartiererhaltungs- und Kernzonenplänen sowie im neuen Ergänzungsplan Ortsbild erscheinen grundsätzlich schlüssig. Die Vielzahl der eingesetzten Instrumente erschwert jedoch teilweise die Nachvollziehbarkeit ihrer Wirkungsweise. Es erscheint daher sinnvoll, das Zusammenspiel der Instrumente sowie die Ergebnisse der Interessenabwägung in den einzelnen ISOS-Gebieten konsolidiert und übersichtlich darzustellen, wo die subsidiär eingesetzten Instrumente und die Resultate der Interessenabwägungen der einzelnen ISOS-Gebiete zusammengefasst und eingeordnet sind. Der Plan «Übersicht Massnahmen für den Ortsbildschutz im Zonenplan und neuem Ergänzungsplan Ortsbildschutz» (Abb. 4.8-3, S. 191 Erläuterungsbericht) vermag dies nicht zu leisten.

Die unter Stadtbaumeister Steiner entwickelten Gartenstadtquartiere der Spätmoderne geniessen aus Sicht der Planungsverbände bislang einen unzureichenden Schutz. Eine Strukturhaltung gemäss Ergänzungsplan Ortsbild genügt dafür nicht, da gerade das Zusammenspiel von Bebauungsstruktur, Freiraum und Erschliessung ihre stadträumliche Identität prägt. Es ist zwingend, dass Zeugen dieser für Zürichs Geschichte so wichtigen Entwicklungsstufe durch geeignete Massnahmen integral geschützt werden, damit die Interessenabwägung zwischen Verdichtung und Ortsbildschutz glaubwürdig ist.

Die Quartiererhaltungszonen können primär geometrische Regeln des Bestands abbilden; gleichzeitig wird auch in diesen Gebieten ein relevantes Verdichtungspotenzial erkannt.

Das Verhältnis zwischen Schutzlogik und qualitätsvoller Weiterentwicklung und Verdichtungsauftrag bleibt damit klärungsbedürftig.

Redaktionsseitig ist auf Fehler in den Vorschriften zu den Strukturtypen hinzuweisen.

2.15 Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Die Revision verfolgt das Ziel, die räumliche und bauliche Entwicklung Zürichs an die Anforderungen einer wachsenden, klimaangepassten und qualitätsvollen Stadtentwicklung anzupassen. Aus Sicht der Planungsverbände ist dabei zentral, dass Verdichtung nicht isoliert quantitativ verstanden wird, sondern in einem integralen Zusammenhang mit Freiraumqualität, Klimaresilienz, Biodiversität, Gesundheit, sozial-räumlicher Qualität, Mobilität sowie langfristiger Infrastruktur- und Stadtverträglichkeit erfolgt. Qualitativ hochwertige Innenentwicklung setzt eine gleichwertige Mitentwicklung von Freiräumen, Strassenräumen, Mobilitätsinfrastrukturen sowie sozialer und technischer Infrastruktur voraus.

Insbesondere öffentlichen und privaten Freiräumen kommt eine zentrale Funktion als klima-, gesundheits- und sozialrelevante Infrastruktur zu. Sie leisten wesentliche Beiträge zur Hitzeminderung, Wasserrückhaltung, Biodiversität, sozialen Begegnung, Bewegungsförderung und Aufenthaltsqualität. Gleichzeitig entwickeln sich Strassenräume und Mobilitätsinfrastrukturen zunehmend zu multifunktionalen Stadträumen, die neben ihrer Verkehrsfunktion auch Anforderungen an Mikroklima, Sicherheit, Aufenthaltsqualität, Schwammstadtprinzipien und unterschiedliche Mobilitätsformen erfüllen müssen.

Von den Möglichkeiten des PBG zur Regelung einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung wird umfassend Gebrauch gemacht. Die entsprechenden Bestimmungen sind fachlich sauber hergeleitet, beinhalten hinreichende Kompensationsmöglichkeiten und sichern gestützt auf den kommunalen Richtplan zahlreiche Freiräume nutzungsplanerisch. Die Ambitionen hinsichtlich Klimaanpassung und Freiraumsicherung sind grundsätzlich nachvollziehbar und leisten einen wichtigen Beitrag zu einer resilienten Stadtentwicklung.

Positiv hervorzuheben ist, dass Freiraum zunehmend nicht ausschliesslich als landschafts- oder naturschutzbezogene Kategorie verstanden wird, sondern als klima-, gesundheits- und sozialrelevante Infrastruktur innerhalb der Siedlungsentwicklung an Bedeutung gewinnt. Gerade im Kontext zunehmender Verdichtung kommt klimaangepassten Frei-, Grün- und Strassenräumen eine zentrale Funktion zu. Qualitätsvolle Innenentwicklung setzt voraus, dass Verdichtung konsequent mit ausreichend leistungsfähigen Frei- und Strassenräumen zusammengedacht wird.

Gleichzeitig erscheinen die fachlichen Grundlagen (Freiraumkonzepte, Leitbilder, Analysen usw.), welche zu den entsprechenden Festlegungen geführt haben, bislang nur teilweise benannt und öffentlich zugänglich. Für die Nachvollziehbarkeit planerischer Entscheidungen und Interessenabwägungen erscheint eine transparente Veröffentlichung dieser Grundlagen wesentlich.

Die geplanten öffentlichen Freiräume – als teilweise Umsetzung von Vorgaben aus dem SLöBA und der Gemeindeordnung (Grünstadt-Initiative) – werden grundsätzlich begrüsst. Positiv hervorzuheben ist zudem, dass die Festlegungen nur in begrenztem Umfang zu Einschränkungen der Bauzonenkapazität führen.

Im Sinne des Erhalts bestehender Grünstrukturen erscheint eine quartierspezifische Weiterentwicklung des Kronenbedeckungsgrades prüfenswert. Das Instrument bietet insbesondere in stadtklimatischen Defizitgebieten Potenzial, Baumpflanzungen gezielt zu fördern und klimaangepasste Freiraumstrukturen langfristig zu stärken. Auch grundstücksübergreifende Lösungen im Quartier erscheinen zweckmässig, um Biodiversität, Mikroklima und Freiraumqualität wirksamer zu fördern.

Die Festlegung des ökologischen Ausgleichs wird ausdrücklich begrüsst. Für die Auswahl massgebender Lebensräume erscheinen vorhabensspezifische Ergänzungen auf Basis fachlicher Vorschläge sinnvoll.

Die Umsetzung der Vorgaben zu Siedlungsrändern und Seeuferbereichen erfolgt bewusst mit wenigen, allgemein gehaltenen Bestimmungen zugunsten einer einzelfallweisen Beurteilung. Dies ist fachlich nachvollziehbar, dürfte im Vollzug jedoch erhöhte Koordinations- und Begründungsanforderungen mit sich bringen. Dies spricht für qualitätssichernde Verfahren sowie frühzeitige interdisziplinäre Abstimmungen.

2.16 Freiraumgestaltung, nachhaltiges Bauen und Parkierung

Die Ziele der E-BZO hinsichtlich nachhaltiger Stadtentwicklung, qualitativvoller Freiräume, Klimaanpassung und ressourcenschonendem Bauen stehen in einem Spannungsverhältnis zu den heutigen Parkplatzvorschriften. Die Pflicht zur Erstellung von Autoabstellplätzen führt insbesondere in dichten Quartieren häufig zu erhöhter Unterbauung, versiegelten Flächen und hohen Baukosten. Dadurch werden klimaangepasste Freiraumentwicklung, die Pflanzung grosskroniger Bäume sowie die Qualität von Aussenräumen erschwert.

Insbesondere in Quartiererhaltungszonen sowie in Wohnzonen, die künftig verstärkt qualitativvoll verdichtet werden sollen, ist eine Reduktion des Pflichtparkplatzbedarfs zu prüfen. Analog zum Ergänzungsplan Altstetten könnten standort- und erschliessungsbezogene Lösungen geprüft werden, um unnötige Unterbauung und Einschränkungen der Freiraumqualität zu vermeiden.

Gleichzeitig steigt bei einer Reduktion von Parkplätzen im Strassenraum der Druck auf Eigentümer:innen, Parkierung auf dem eigenen Grundstück bereitzustellen. In gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten nimmt der Bedarf an privaten Parkplätzen ab. Projekte mit reduzierten oder autofreien Parkierungslösungen sollten deshalb ohne unverhältnismässigen administrativen Aufwand ermöglicht werden.

Die Parkplatzordnung sollte insgesamt stärker auf die Klima-, Freiraum- und Siedlungsziele abgestimmt werden. Ziel sollte sein, unnötige Tiefgaragen, Bodenversiegelung und den Verlust grosser Bäume zu vermeiden sowie ausreichende Frei-, Grün- und Versickerungsflächen langfristig zu sichern.

Erleichterungen für das Bauen im Bestand werden im Sinne einer ressourcenschonenden Stadtentwicklung ausdrücklich begrüsst. Verhältnismässige Lösungen können dazu beitragen, graue Energie zu reduzieren und qualitätsvolle Verdichtung zu ermöglichen.

2.17 Vereinfachungen

Die Anpassungen der Mindestwohnanteile infolge von Aufzonungen und Änderungen der Geschossigkeit in den Zentrumszonen, namentlich im Zusammenhang mit dem Wegfall des anrechenbaren Untergeschosses (aUG), sind als konsequente und grundsätzlich nachvollziehbare Folge zu werten.

Die Vorgaben in der BZO sowie die Anpassungen im Ergänzungsplan zu den Erdgeschossnutzungen führen die städtische Planungshistorie konsequent fort und sind fachlich wie städtebaulich überzeugend. Positiv hervorzuheben sind zudem die Klärung der Weg-, Strassen- und Platzabstände sowie die Streichung des Mehrlängenzuschlags. Diese Massnahmen ermöglichen eine effizientere Nutzung des Baugrundes und beseitigen zugleich bislang unzweckmässige Regelungen.

Die grundsätzliche Vereinfachung bestehender Vorschriften wird ausdrücklich begrüsst. Wesentlich erscheint jedoch, dass Vereinfachungen zu einer verbesserten Anwendbarkeit und Planbarkeit beitragen und nicht unbeabsichtigt neue Komplexitäten schaffen.

Auch die Kompetenzzuweisung an den Stadtrat im Bereich materieller Enteignungen erscheint vor dem Hintergrund der verfassungsrechtlichen Rahmenbedingungen sachgerecht.

Schlussbemerkung

Die vorliegende E-BZO 2026 stellt insgesamt eine ambitionierte und fachlich fundierte Grundlage für die zukünftige räumliche Entwicklung der Stadt Zürich dar. Die Revision greift zentrale Herausforderungen der wachsenden Stadt auf und leistet wichtige Beiträge hinsichtlich klimaangepasster Siedlungsentwicklung, Freiraumsicherung, qualitativvoller Innenentwicklung sowie der Förderung preisgünstigen Wohnens.

Aus Sicht der KZPV erscheint jedoch wesentlich, die innere Kohärenz der Vorlage in einzelnen Bereichen weiter zu schärfen und qualitative Zielsetzungen konsequenter mit den Anforderungen an Verdichtung, Freiraum, Klimaresilienz, sozialräumliche Qualität, Mobilität und langfristige Stadtverträglichkeit abzustimmen. Qualitativ hochwertige Innenentwicklung setzt voraus, dass bauliche Entwicklung mit einer gleichwertigen Mitentwicklung von Frei- und Strassenräumen sowie klimaangepassten und resilienten Stadträumen verbunden wird.

Die KZPV versteht die vorliegenden Hinweise ausdrücklich als konstruktiven fachlichen Beitrag zur Weiterentwicklung der Vorlage. Ziel ist keine grundlegende Neuausrichtung der Revision, sondern eine gezielte Schärfung einzelner Regelungsbereiche, um den kommunalen Handlungsspielraum qualitätsorientiert auszuschöpfen und langfristig resiliente, sozialverträgliche und lebenswerte Stadtstrukturen zu fördern.

Für Ihre wohlwollende Berücksichtigung unserer Anliegen bedanken wir uns.

Mit freundlichen Grüßen

Für die KZPV Konferenz der Zürcher Planungsverbände



Florian Hartmann
Präsident SIA Sektion Zürich

Für Rückfragen:

Herr Florian Hartmann
KZPV Konferenz der Zürcher Planungsverbände
c/o SIA Sektion Zürich
Kirchenweg 5
Postfach
8034 Zürich
t 044 383 96 00
durrer@zh.sia.ch