

## EINSCHREIBEN

Stadt Zürich  
Hochbaudepartement  
Amt für Städtebau  
Lindenhofstrasse 19  
Postfach  
8021 Zürich

Zürich, 29. Mai 2026  
Albert Leiser, Direktor  
Telefon 044 487 17 71  
albert.leiser@hev-zuerich.ch

### Einwendung HEV Zürich zur Revision Bau- und Zonenordnung (BZO) Stadt Zürich

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Stadt Zürich hat die totalrevidierte Bau- und Zonenordnung (BZO) öffentlich aufgelegt. Einwendungen können bis zum Ende der Mitwirkung am 1. Juni 2026 eingebracht werden. Der Hauseigentümergebiet Zürich (HEV Zürich) vertritt die Interessen von rund 20'000 Mitglieder – insbesondere private Wohn- und Grundeigentümer – und macht daher von der Möglichkeit einer Einwendung Gebrauch.

#### I. Grundsätzliches

Mit der vorliegenden Revision der BZO 2016 will die Stadt Zürich die Weichen stellen für eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung, attraktive Grünräume und mehr preisgünstigen Wohnraum.

Der HEV Zürich ist der klaren Ansicht, dass dies **nicht** der Fall sein wird, sondern das Gegenteil bewirken wird. Die vorliegende BZO führt faktisch zu:

- Nichtausschöpfung der an sich realisierbaren Bauvolumen,
- wirtschaftlichen Unattraktivität von Ersatzneubauten,
- Nichtausschöpfung von Verdichtungspotenzialen durch Zusatzaufgaben.

Damit die neue BZO ihr Ziel nicht verfehlt, sind für den HEV Zürich drei Punkte zentral:

- Die BZO muss Verdichtung tatsächlich ermöglichen und darf diese nicht durch weitere Vorschriften erschweren.
- Die vielen mit der BZO-Revision vorgesehenen neuen Vorschriften schaffen eine grosse Rechtsunsicherheit. Es braucht aber verlässliche Planungs- und Rechtsgrundlagen, damit Investitionen in Wohnraum langfristig tragfähig bleiben.
- Neue Vorgaben dürfen die Eigentumsgarantie nicht unverhältnismässig einschränken. Zudem soll die Förderung des selbstgenutzten und preisgünstigen Wohneigentums – etwa durch entsprechende Zonen – ebenfalls berücksichtigt werden; ein einseitiger Fokus auf den staatlich geförderten Mietwohnungsmarkt ist wenig zielführend.

## II. Allgemeine Einwendungen

### **Unzureichende Begründung der Planungsmassnahmen**

Die öffentliche Vorlage genügt den Anforderungen an eine nachvollziehbare Interessenabwägung gemäss Art. 47 RPV nur unzureichend. Insbesondere fehlen:

- Eine nachvollziehbare Abwägung zwischen Verdichtung und Eigentumseingriff,
- eine transparente Darstellung der Auswirkungen auf einzelne Grundstücks-kategorien,
- eine differenzierte Begründung der neuen Restriktionen (insb. Grünflächenziffern und Wohnanteile),
- eine nachvollziehbare Herleitung der kumulativen Auswirkungen.

### **Unvollständige Interessenabwägung**

Die Interessenabwägung erscheint überwiegend schematisch und modellbasiert, ohne hinreichende Einzelfallprüfung. Dies betrifft insbesondere:

- Fehlende differenzierte Betrachtung der effektiven Bebaubarkeit einzelner Parzellen,
- unzureichende Berücksichtigung standortspezifischer Immissionen,
- fehlende Auseinandersetzung mit bestehenden Nutzungen und rechtlichen Einschränkungen.

### **Verletzung der Pflicht zur sachgerechten Abklärung des Sachverhalts**

Es bestehen erhebliche Anhaltspunkte dafür, dass der rechtserhebliche Sachverhalt im Sinne von § 7 PBG bzw. den allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsverfahrens nicht vollständig abgeklärt wurde.

Insbesondere:

- Fehlende Einbeziehung realer Nutzungseinschränkungen (Abstände, Immissionen, Rechtsprechung im Quartier),
- unzureichende Prüfung der tatsächlichen Realisierbarkeit der angenommenen Ausnutzungsreserven,
- fehlende Aktualisierung der Bewertungsgrundlagen im Hinblick auf aktuelle Markt- und Baukostenentwicklung.

### **Verletzung der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV)**

Die Kombination aus

- massiven Nutzungsbeschränkungen,
- erhöhten Freiflächen- und Grünflächenvorgaben,
- verschärften Wohnanteilen sowie
- hohen Mehrwertabgaben

führt in ihrer Gesamtwirkung zu einer erheblichen Einschränkung der wirtschaftlichen Verfügbarkeit der Grundstücke.

Dies stellt einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 BV dar und erfordert eine besonders strenge Verhältnismässigkeitsprüfung, welche im vorliegenden Verfahren nicht ersichtlich ist.

### **Verletzung des Verhältnismässigkeitsprinzips (Art. 5 BV)**

Die Massnahmen sind in ihrer kumulativen Wirkung nicht verhältnismässig, da

- weniger eingriffsintensive Alternativen nicht geprüft wurden,
- die wirtschaftlichen Auswirkungen nicht ausreichend berücksichtigt wurden,
- die Zielerreichung (Innenentwicklung) durch die Massnahmen selbst gefährdet wird.

### **Verstoss gegen raumplanerische Zielsetzungen (RPG)**

Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) ist eine haushälterische Nutzung des Bodens und die Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen zwingend.

Die vorliegende BZO führt jedoch faktisch zu

- Nichtausschöpfung der an sich realisierbaren Bauvolumen,

- wirtschaftlichen Unattraktivität von Ersatzneubauten,
- Nichtausschöpfung von Verdichtungspotenzialen durch Zusatzaufgaben.

Damit besteht ein struktureller Zielkonflikt zwischen Norm und Umsetzung. Der Entwurf der BZO missachtet zudem weitgehend, dass die Nutzungsplanung nicht nur ökologische Zielsetzungen zu verfolgen hat, sondern auch die Grundlage für die Entfaltung der Wirtschaft sein muss (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a bis RPG).

#### **Willkürverbot (Art. 9 BV)**

Die angewandten Bewertungs- und Planungsannahmen erscheinen teilweise nicht sachgerecht begründet und weisen erhebliche Pauschalisierungen auf. Insbesondere:

- pauschale Modellannahmen ohne hinreichende Individualisierung,
  - unzureichende Differenzierung zwischen belasteten und unbelasteten Lagen,
  - schematische Anwendung von Durchschnittswerten trotz erheblich divergierender Standortfaktoren
- Dies kann eine Verletzung des Willkürverbots begründen.

#### **Kumulative Belastungswirkung**

Die Planung weist einen methodischen Grundfehler auf: Die einzelnen Instrumente werden isoliert begründet, jedoch nicht in ihrer Gesamtwirkung bewertet. Die kumulative Belastung umfasst insbesondere:

- Nutzungsbeschränkungen,
- ökologische Auflagen,
- Wohnanteilsvorgaben,
- Mehrwertabgaben,
- gestalterische Vorgaben.

Diese Gesamtwirkung wurde weder quantifiziert noch in der Interessenabwägung ausreichend berücksichtigt.

#### **Verfahrensrechtlich relevante Konsequenzen**

Aufgrund der genannten Mängel bestehen erhebliche Zweifel an der Rechtmässigkeit der Vorlage. Insbesondere sind folgende Punkte rekursrelevant:

- unvollständige Sachverhaltsabklärung,
- unzureichende Interessenabwägung,
- mangelnde Nachvollziehbarkeit der Bewertungsgrundlagen,
- potenziell willkürliche Modellannahmen,
- unverhältnismässige Eingriffe in die Eigentumsrechte.

Diese Mängel können im Rahmen eines späteren Rekurs- oder Beschwerdeverfahrens ausdrücklich geltend gemacht werden.

### III. Spezifische Einwendungen

#### **Aufzonungen**

Die vorgesehene Aufzonung betrifft ein ausserordentlich grosses Gebiet, insbesondere in Altstetten, wo bereits heute erhebliche Aufzonenflächen bestehen. Grundsätzlich ist eine massvolle Verdichtung nachvollziehbar und kann sinnvoll sein. Problematisch sind jedoch die damit verbundenen Auflagen und Berechnungsvorgaben, welche die konkrete Umsetzung erheblich erschweren und verteuern. Betrachtet man den Plan im Detail, wird deutlich, dass die vorgesehene Regelung faktisch einer umfassenden zusätzlichen Aufzonung gleichkommt. Gleichzeitig führen die verlangte Ausschöpfung der Grundstücke sowie die vorgesehenen Mehrwertabgaben zu einer erheblichen Belastung der Eigentümerschaft. Der bisher gültige reguläre Zonenplan mit der Wohnzone für drei Vollgeschosse wird damit faktisch grundlegend verändert, ohne dass die Auswirkungen auf Eigentümerinnen und Eigentümer sowie auf die Quartierstruktur ausreichend berücksichtigt werden.

Es sind mehr Aufzonungen vorzusehen, auch im innerstädtischen Bereich. Es ist planerisch nicht zu vertreten, die ganze künftige bauliche Entwicklung in die Aussenquartiere zu verlagern und im Innenbereich keine nennenswerten Entwicklungsmöglichkeiten mehr vorzusehen.

#### **Preisgünstiger Wohnraum nach §49b PBG**

Die vorgesehene Regelung wird entschieden abgelehnt. Zwar soll die Verpflichtung zum preisgünstigen Wohnungsbau nur bei Aufzonungen gelten, gleichzeitig werden betroffene Grundeigentümer jedoch bereits heute mit einer sehr hohen Mehrwertabgabe belastet. In der Stadt Zürich beträgt diese 40% und stellt damit bereits einen erheblichen Eingriff in die wirtschaftliche Nutzung des Eigentums dar. Wenn zusätzlich noch verpflichtende Vorgaben für preisgünstigen Wohnungsbau auferlegt werden, führt dies zu einer kumulativen Nichtausschöpfung der an sich realisierbaren Bauvolumen, welche die Realisierung von Bauprojekten massiv erschwert oder teilweise wirtschaftlich verunmöglicht.

#### **Mehrwertausgleich**

Die vorgesehene Regelung zum Mehrwertausgleich wird abgelehnt, da die angewandte Berechnungsmethode zu unverhältnismässig hohen Belastungen führt und in wesentlichen Punkten im Widerspruch zu den ursprünglichen Grundsätzen des Mehrwertausgleichs steht. Im Rahmen der kantonalen Diskussionen wurde ausdrücklich festgehalten, dass Gemeinden zwar Mehrwertabgaben von bis zu 40% erheben können, gleichzeitig aber auch Grenzen und Verhältnismässigkeit gewahrt bleiben müssen, insbesondere bei kleineren Grundstücken oder tieferen absoluten Mehrwerten.

Aufgrund der in der Stadt Zürich ausserordentlich hohen Landpreise bebauter Grundstücke führen die angewandten Berechnungsfaktoren jedoch dazu, dass die ausgewiesenen Mehrwerte massiv ansteigen und praktisch sämtliche betroffenen Grundstücke deutlich über den Schwellenwerten liegen. Da die Stadt unseres Wissens das von der Kantonalen Baudirektion den Gemeinden zur Verfügung gestellte Landpreismodell nicht anwendet und für den Mehrwertausgleich Preise von unbebauten Grundstücken mit bzw. ohne Planungsmassnahme verglichen werden, entfaltet die Mehrwertabgabe eine weit stärkere Wirkung als ursprünglich vorgesehen.

Besonders problematisch ist, dass die Stadt bei ihren Berechnungen mit Faktoren arbeitet, welche die effektiven Marktverhältnisse einseitig zulasten der Eigentümerschaft abbilden und dadurch zu überhöhten Abgaben führen. In Kombination mit weiteren Auflagen entsteht eine finanzielle Gesamtbelastung, welche zahlreiche Bau- und Verdichtungsprojekte wirtschaftlich erschwert oder verhindert. Die von der Stadt gewählte Berechnungsmethode ist deshalb kritisch zu überprüfen und an die ursprünglichen Prinzipien der Verhältnismässigkeit und Praktikabilität anzupassen..

Die Bestimmung zur kommunalen Mehrwertabgabe (Art. 179 E-BZO) ist derart zu ergänzen, dass die Pflicht zum Bau von preisgünstigen Wohnungen viel stärker zu berücksichtigen ist bei der Mehrwertabgabe, beispielsweise, dass die Mehrwertabgabe bei der Realisierung von preisgünstigem Wohnraum nur 10% beträgt.

### **Anteil von 75% von preisgünstigem Wohnraum bei Aufzonen**

Die vorgesehene Verpflichtung, bei Aufstockungen 75% der zusätzlichen Fläche gemäss § 49b als preisgünstigen Wohnungsbau auszugestalten, wird abgelehnt. Die Regelung stellt einen unverhältnismässigen Eingriff in die Nutzungsmöglichkeiten des Grundeigentums dar und schränkt die wirtschaftliche Umsetzbarkeit von Projekten massiv ein. Besonders stossend ist die starre Ausgestaltung der Vorschrift: Bereits ab einer anrechenbaren Geschossfläche von mehr als 650 Quadratmetern greift die Verpflichtung vollumfänglich, während Projekte knapp unter diesem Wert vollständig davon ausgenommen bleiben. Diese harte Schwelle führt zu sachlich kaum nachvollziehbaren Ungleichbehandlungen und schafft Fehlanreize in der Projektplanung.

Hinzu kommt die Kumulation mehrerer erheblicher Belastungen. Eigentümerinnen und Eigentümer müssen nicht nur hohe Mehrwertabgaben entrichten, sondern gleichzeitig unabhängig von der konkreten Nutzung des Grundstücks preisgünstigen Wohnungsbau realisieren. Beide Verpflichtungen gelten parallel und unabhängig davon, ob nur ein Teil eines Grundstücks entwickelt oder eine etappierte Überbauung vorgesehen wird. Dadurch entstehen finanzielle und planerische Einschränkungen, welche die Realisierung von Verdichtungs- und Aufstockungsprojekten erheblich erschweren oder teilweise verhindern.

Die vorgesehene Quote von 75% erweist sich deshalb als deutlich zu hoch und praxisfremd. Selbst aus Fachkreisen wird darauf hingewiesen, dass wesentlich tiefere Anteile realistischer und wirtschaftlich tragbar wären. Zudem fehlt jede Verknüpfung zwischen Mehrwertabgabe und Verpflichtung zum preisgünstigen Wohnungsbau. Wer bereits einen substanziellen Beitrag an preisgünstigen Wohnraum leistet, sollte vermehrt von der Mehrwertabgabe entlastet werden. Die heutige Regelung führt dagegen zu einer doppelten Belastung, welche Investitionen hemmt und der angestrebten Verdichtung letztlich entgegenwirkt.

Der Anteil von preisgünstigem Wohnraum bei Aufzonen soll maximal 30% betragen.

### **Anteil von 75% von preisgünstigem Wohnraum bei Aufzonen von Stockwerkeigentum**

Die vorgesehene Regelung wirft insbesondere im Zusammenhang mit Stockwerkeigentum (STEG) erhebliche ungeklärte Fragen auf und wird auch aus diesem Grund abgelehnt. Nach aktuellem Verständnis sollen die Verpflichtungen zum preisgünstigen Wohnungsbau und zur Mehrwertabgabe offenbar auch bei Liegenschaften im Stockwerkeigentum gelten. Gerade bei bestehenden Wohnüberbauungen aus den 1960er- oder 1970er-Jahren, bei denen künftig Ersatzneubauten oder umfassende Erneuerungen anstehen könnten, führt dies jedoch zu grossen praktischen und rechtlichen Problemen.

Im Stockwerkeigentum müssen bauliche Entscheide gemeinschaftlich gefällt werden, was bereits heute anspruchsvoll ist. Zusätzliche Verpflichtungen hinsichtlich preisgünstigem Wohnungsbau, Nutzungsverhältnissen oder Mehrwertabgaben erhöhen die Komplexität massiv und können notwendige Sanierungen oder Ersatzneubauten faktisch blockieren.

Besonders problematisch ist zudem, dass unklar bleibt, wie diese Vorgaben innerhalb von Stockwerkeigentümergeinschaften konkret umgesetzt und verteilt werden sollen. Offen ist etwa, wie Verpflichtungen berechnet werden, wie einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer betroffen sind und wie die wirtschaftlichen Lasten aufgeteilt werden. Diese fehlende Rechtssicherheit schafft erhebliche Unsicherheiten für bestehende Eigentümergeinschaften und gefährdet die langfristige Erneuerung des Wohnungsbestandes. Die Auswirkungen auf Stockwerkeigentum wurden offensichtlich nicht ausreichend geprüft und müssen deshalb vor einer allfälligen Umsetzung grundlegend überarbeitet werden. Es ist unrealistisch, dass bei Gebäuden mit Stockwerkeigentum zusätzliche Mietwohnungen gebaut werden. Dadurch werden keine preisgünstigen Wohnungen entstehen und die Gebäude verbleiben unternutzt.

### **Arealüberbauung**

Die vorgesehene Herabsetzung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen auf 4'000 m<sup>2</sup> wird abgelehnt. Mit dieser Senkung geraten neu auch mittelgrosse Grundstücke und damit zahlreiche kleinere und mittlere Grundeigentümer in den Anwendungsbereich der Arealüberbauung. Zwar eröffnet das Instrument theoretisch gewisse zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, etwa ein zusätzliches Geschoss oder flexiblere Grenzabstände innerhalb des Areals. Der damit verbundene Nutzen steht jedoch in keinem angemessenen Verhältnis zu den umfangreichen zusätzlichen Auflagen und Anforderungen.

Wer eine Arealüberbauung realisieren will, wird mit einer Vielzahl zusätzlicher Vorschriften konfrontiert. Dazu gehören verschärfte energetische Anforderungen, umfangreiche städtebauliche Vorgaben, zusätzliche Nachweise zu Grünflächen, Klima- und Lokalklimaeffekten sowie zahlreiche administrative und formelle Anforderungen. Der Planungs- und Bewilligungsaufwand steigt dadurch massiv an. Insbesondere kleinere und mittlere Eigentümer werden dadurch überfordert oder von Entwicklungsprojekten abgehalten.

Zudem ist fraglich, ob das Instrument in dieser Form überhaupt praxistauglich ist. Wird die Arealüberbauung aufgrund der hohen Hürden kaum genutzt, schafft die Regelung unnötige Komplexität ohne praktischen Nutzen. Wird sie hingegen genutzt, führt dies faktisch zu einer zusätzlichen Steuerung und Reglementierung durch die Stadt mit weitreichenden Eingriffen in die Projektentwicklung. Insgesamt entsteht damit ein unverhältnismässiges Instrument, das Verdichtung nicht erleichtert, sondern durch zusätzliche Auflagen und Bürokratie erschwert.

Gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 710/2022 zur «Einführung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum bei Arealüberbauungen» soll der Anteil fünf Prozentpunkte betragen, wenn 10 Prozentpunkte an Mehrausnutzung beansprucht werden. In diesem Stadtratsbeschluss heisst es, dass mit einer späteren BZO-Teilrevision in Stadtgebieten, die eine Aufzoning erfahren, ebenfalls die Hälfte der Mehrausnutzung mit einer Pflicht verknüpft werden, preisgünstiger Wohnraum zu realisieren. Die neuen Bestimmungen zur Arealüberbauung und die neuen Bestimmungen zum preisgünstigen Wohnraum widersprechen der Absicht des Stadtrats. Die Absichten aus dem Jahr 2022 sind mehr als genügend!

### **Massnahmen zum Ortsbild**

Die vorgesehene Ausweitung der Quartiererhaltungszonen sowie die Einführung zahlreicher neuer Zonenbestimmungen werden abgelehnt. Der Entwurf führt zu einer übermässigen Regulierungsdichte, welche die Entwicklungsmöglichkeiten in den betroffenen Quartieren stark einschränkt und die Eigentumsgarantie unverhältnismässig belastet. Ein grosser Teil der neuen Bestimmungen betrifft Quartiererhaltungs- und Kernzonen und enthält detaillierte Vorgaben bis in den Bereich von Innenhöfen, Gestaltungsvorschriften und Nutzungsmöglichkeiten. Damit wird die planerische Freiheit der Eigentümerschaft massiv eingeschränkt, ohne dass nachvollziehbar dargelegt wird, weshalb eine derart weitgehende Regulierung notwendig sein soll.

Zwar wird auf die Anforderungen des ISOS und die notwendige Interessenabwägung verwiesen, doch geht der Entwurf weit über das hinaus, was für den Schutz ortsbildprägender Strukturen erforderlich erscheint. Gleichzeitig bleibt unklar, wie diese Vorgaben im Einzelfall angewendet werden sollen, zumal zahlreiche Ausnahmeregelungen vorgesehen sind. Dies führt nicht zu mehr Klarheit, sondern zu zusätzlicher Rechtsunsicherheit und erhöhtem Interpretationsspielraum.

Besonders kritisch ist zudem die Einführung zahlreicher neuer Wohn- und Spezialzonen. Die weitere Unterteilung bestehender Wohnzonen sowie die Schaffung zusätzlicher Quartiererhaltungszonen erhöhen die Komplexität des Zonenplans unnötig und erschweren dessen Verständlichkeit und Anwendbarkeit. Anstelle neuer Zonenkategorien und zusätzlicher Umzonungen braucht es möglichst einfache, klare und stabile Regelungen. Insbesondere die Umzonung bestehender Wohnzonen in Quartiererhaltungszonen

ist kritisch zu hinterfragen beziehungsweise grundsätzlich darauf zu verzichten. Die vorgeschlagenen Änderungen schaffen keine bessere Planungssicherheit, sondern führen zu mehr Bürokratie, höherem Regulierungsdruck und geringerer Rechtssicherheit für Eigentümerinnen und Eigentümer.

Die neuen Vorschriften zum Ergänzungsplan Ortsbild (VEPO) sind zusätzliche Bauvorschriften, welche offen formuliert sind und deshalb zu Unsicherheiten und Diskussionen führen werden bei der Umsetzung. Im Resultat sind es unnötige Vorschriften, die das Bauen verteuern, was zu höheren Baukosten und im Resultat zu höheren Mieten führen wird. Der Ergänzungsplan Ortsbild sowie die Vorschriften dazu sind rechtlich nicht notwendig, weshalb ganz darauf zu verzichten ist. Die Berücksichtigung des ISOS erfolgt bereits in der Bau- und Zonenordnung, indem die einzelnen Gebiete in diverse Bauzonen eingeteilt werden.

### **Sicherung öffentliche Freiräume**

Die vorgesehenen Massnahmen zur Sicherung öffentlicher Freiräume werden in der vorgeschlagenen Form abgelehnt. Zwar ist das Anliegen zusätzlicher Grün- und Freiräume grundsätzlich nachvollziehbar, die Planung der Stadt geht jedoch weit über ein verhältnismässiges Mass hinaus. Insbesondere die Absicht, zahlreiche neue Parkanlagen vorzusehen, ohne dass die räumlichen und eigentumsrechtlichen Voraussetzungen dafür ausreichend geklärt sind, führt zu erheblicher Unsicherheit bei den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern. Es entsteht der Eindruck, dass bestehende private Nutzungen und Eigentumsrechte zugunsten langfristiger planerischer Absichten zurückgedrängt werden sollen, ohne dass konkrete Umsetzungsperspektiven oder faire Rahmenbedingungen vorliegen.

Besonders problematisch ist die damit verbundene Gefahr faktischer oder direkter Enteignungen. Wenn bestehende Liegenschaften oder Grundstücke langfristig für öffentliche Freiräume reserviert werden, verlieren Eigentümerinnen und Eigentümer wesentliche Entwicklungsmöglichkeiten und Investitionssicherheit. Dies führt zu erheblicher Rechtsunsicherheit und beeinträchtigt den verfassungsrechtlich geschützten Anspruch auf Eigentum. Gerade in Entwicklungsgebieten wie Altstetten entstehen dadurch Unsicherheiten bezüglich zukünftiger Nutzungsmöglichkeiten, Planbarkeit und Werterhalt der Grundstücke. Die vorgesehenen Regelungen greifen damit unverhältnismässig in bestehende Eigentumsrechte ein und gefährden eine verlässliche und langfristige Quartierentwicklung.

Es ist zudem nicht weitsichtig, wenn potentiell bebaubare Fläche in nicht bebaubare Fläche umgezont wird. Die Knappheit des Bodens wird dazu führen, dass in wenigen Jahrzehnten die Raumordnung neu überdacht werden muss. Es wäre kurzsichtig, sich heute spätere Umnutzungen zu verunmöglichen. Dies hindert nicht daran, die heute bestehenden Flächen als Freiräume zu nutzen.

### **Grundstückbegrünung und Siedlungsrand**

Die Einführung einer verbindlichen Grünflächenziffer wird abgelehnt. Zwar sind Massnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Hitzeminderung grundsätzlich nachvollziehbar, die vorgesehenen Regelungen gehen jedoch deutlich zu weit und führen zu einer unverhältnismässigen Einschränkung der Eigentumsrechte sowie der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten. Bereits heute bestehen umfassende Begrünungs- und Versickerungsvorgaben für nicht überbaute Flächen. Mit der zusätzlichen Einführung einer Grünflächenziffer wird die Nutzbarkeit von Grundstücken weiter eingeschränkt, ohne dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen ökologischen Anforderungen und der dringend notwendigen inneren Verdichtung gewahrt bleibt.

Besonders problematisch ist die vorgesehene Höhe der Grünflächenziffer. Die geforderten Werte führen dazu, dass die bauliche Ausnutzung zahlreicher Grundstücke faktisch reduziert wird. Dies steht im direkten Widerspruch zur raumplanerisch angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen sowie zum Ziel, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Regelung trifft damit nicht nur Eigentümerinnen und Eigentümer, sondern mittelbar auch Mieterinnen und Mieter, da notwendiger Wohnraum verhindert oder verteuert wird.

Hinzu kommt, dass die kantonalen Grundlagen zur Grünflächenziffer ausdrücklich fakultativ ausgestaltet sind. Der kantonale Gesetzgeber hat bewusst darauf verzichtet, den Gemeinden eine verpflichtende Einführung vorzuschreiben. Die Stadt Zürich ist daher keineswegs verpflichtet, eine solche Regelung in die BZO aufzunehmen. Umso kritischer ist die vorgesehene zusätzliche Regulierungsdichte zu beurteilen. Der Entwurf vermittelt insgesamt den Eindruck, die Entwicklung eines dynamischen Wohn- und Wirtschaftsraums könne bis ins Detail planerisch gesteuert werden. Eine derart starre und flächendeckende Regulierung verkennt jedoch die unterschiedlichen Gegebenheiten vor Ort und führt zu unnötigen Einschränkungen, höherer Komplexität und geringerer Rechtssicherheit. Die Grünflächenziffer ist deshalb entweder vollständig zu streichen oder zumindest deutlich zu redimensionieren und fakultativ auszugestalten.

Die bisherige Regelung ist erprobt und funktioniert und schützt den Grünraum ebenfalls genügend. Die neuen Vorschriften sind viel zu kompliziert in der Umsetzung und die Erbringung von etlichen Nachweisen wird das Bauen massiv verteuern sowie die Verwaltung zu einer grossen Mehrarbeit zwingen. Dies alles verteuert das Bauen, was in Endeffekt zu höheren Mieten führen wird. Es ist auf die Einführung einer Grünflächenziffer zu verzichten und es sind die bisherigen Vorschriften zu belassen.

#### **Mindestwohnanteil**

Art. 21 Abs. 4 lit. b E-BZO soll wie folgt lauten:

Kindergärten und Schulen

Begründung: Auch Musikschulen und private Schulen sollen in Quartieren möglich sein. Zudem sind Schulerweiterungen und -provisorien immer wieder notwendig und sie sollen nahe bei der Bevölkerung im Quartier möglich sein. Deshalb ist nicht nur bei Kindergärten, sondern auch bei Schulen auf den Mindestwohnanteil zu verzichten.

#### **Ökologischer Ausgleich und Baumpflanzpflicht (Art. 48 bis 55 E-BZO)**

Die Vorschriften sind viel zu kompliziert und realitätsfremd in der Umsetzung. Die bisherige Regelung zum ökologischen Ausgleich ist genügend, ist erprobt und funktioniert. Eine Baumpflanzpflicht ist nicht notwendig. Die Vorschriften führen zu komplizierten Nachweisen mit erhöhter Belastung für die Verwaltung. Dies führt zu längeren und teureren Baubewilligungsverfahren, was zu Mehrkosten beim Bauen führt und im Resultat zu höheren Mieten. Auf diese Vorschriften ist in dieser Form zu verzichten.

#### **Wohn- und Zentrumszonen (Art. 62 und 67 E-BZO)**

Es ist darauf zu verzichten, neue Wohn- und Zentrumszonen einzuführen. Die Unterschiede sind derart klein, dass sie städtebaulich nicht ersichtlich sein werden. Die Einführung neuer Zonen führt zu komplexen Verfahren, da die neuen Zonen nicht erprobt sind. Der Nutzen ist in keiner Weise ersichtlich, denn abgesehen von der Verwaltung und den Planenden, welche die Vorschriften umsetzen bzw. prüfen müssen, wird niemand die Unterschiede wahrnehmen.

Es ist gänzlich auf die Einführung von neuen Zonen zu verzichten. Es ist zudem zu prüfen, ob die vielen Wohnzonen der Zonen W2 und W4 zu vereinfachen sind, so dass ein oder zwei Wohnzonen W2 und eine Wohnzone W4 bleiben werden.

#### **Quartiererhaltungszone QIII (Art. 113 bis 121 E-BZO)**

Es ist auf die Einführung einer Quartiererhaltungszone QIII gänzlich zu verzichten. Die Bestimmungen der Zonen QII und QIII sind quasi identisch, weshalb eine neue Zone nicht notwendig ist. Zudem soll auf die Einführung von flächendeckenden Quartiererhaltungszone von bestehenden Wohnzonen W3 bis W5 verzichtet werden. Diese Gebiete sind gut funktionierend und etabliert. Die Einführung von Quartiererhaltungszone wird die teils durchgrünt Grundstücke so verändern, dass weniger Grünfläche verbleiben

wird. Durch die Reduktion der Grenzabstände von 5m auf 3.5m wird es weniger möglich sein, durchgrünte Freiflächen zu erhalten. Es ist deshalb darauf zu verzichten, alle diese Gebiete in die Quartierhaltungszone umzuzonen.

#### **IV. Schlusswort**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorgeschlagenen Änderungen insgesamt zu einer massiven Erhöhung der Regulierungsdichte, zu zusätzlichen Zielkonflikten sowie zu einem erheblich höheren Planungs- und Bewilligungsaufwand führen. Sowohl für Bauherrschaften als auch für die Verwaltung werden Verfahren komplexer, teurer und zeitlich deutlich aufwendiger.

Dies steht im direkten Widerspruch zum erklärten Ziel, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die innere Verdichtung zu fördern. Einerseits sollen Aufzonungen und Verdichtung ermöglicht werden, andererseits werden gleichzeitig immer neue Auflagen, Einschränkungen und Nachweispflichten eingeführt. Diese Zielkonflikte verteuern das Planen und Bauen erheblich und gefährden die Realisierung neuer Projekte.

Besonders problematisch ist dabei die Kumulation verschiedener Belastungen. Zusätzliche Anforderungen in den Bereichen Ortsbildschutz, Klima- und Freiraumgestaltung, Grünflächen, preisgünstiger Wohnraum sowie hohe Mehrwertabgaben greifen gleichzeitig ineinander, ohne dass deren Auswirkungen auf die wirtschaftliche Tragbarkeit ausreichend berücksichtigt werden.

Insbesondere schafft die gleichzeitige Einführung der Mehrwertabgabe und der Verpflichtung nach § 49b PBG für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer neue Belastungen, die schwer überblickbar sind. Die vielen vorgesehenen neuen Pflichten für Eigentümer höhlen das Privateigentum in unannehmbare Weise aus.

Von der zunehmenden Komplexität profitieren letztlich vor allem grosse institutionelle Marktteilnehmer mit umfangreichen administrativen und finanziellen Ressourcen. Private Eigentümerinnen und Eigentümer sowie kleinere und mittlere Grundeigentümer werden dagegen zunehmend benachteiligt, da sie den zusätzlichen Aufwand und die regulatorischen Anforderungen kaum mehr bewältigen können.

Die Vorlage wirkt dadurch einseitig und berücksichtigt die Interessen der Eigentümerschaft nicht ausreichend. Insgesamt fehlt es an einer ausgewogenen Interessenabwägung zwischen öffentlichen Anliegen und dem verfassungsmässig geschützten Eigentum. Die Vorlage ist deshalb grundlegend zu überarbeiten und auf ein verhältnismässiges, praktikables und rechtssicheres Mass zu reduzieren.

Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und ersuchen, unsere Einwendungen im weiteren Prozess zu berücksichtigen.

Freundliche Grüsse  
**HEV Zürich**

Gregor Rutz  
Präsident

Albert Leiser  
Direktor