



Protokollauszug vom

30.01.2025

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:

BZO Teilrevision IVHB: Rückzug Grünflächenziffer

IDG-Status: öffentlich

SR.24.758-2

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Einführung einer Grünflächenziffer wird im laufenden Verfahren zur Änderung der Nutzungsplanung (Anpassungen der Bau- und Zonenordnung [BZO]) gemäss SR.24.758-1 vom 13. November 2024 nicht weiterverfolgt.
2. Das Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, wird beauftragt, dem Stadtrat für die übrigen Themen im laufenden Verfahren einen Antrag an das Parlament bis spätestens 31. März 2025 zu stellen.
3. Das Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, wird beauftragt, die Einführung einer Grünflächenziffer im Rahmen der Gesamtrevision der BZO (Thema Innenverdichtung) zu prüfen.
4. Die verbleibenden Folgen der rechtlichen Vorwirkung gemäss Ziffer 4 der Begründung werden zur Kenntnis genommen.
5. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.
6. Mitteilung an: Departement Präsidiales, Amt für Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Immobilien; Departement Bau und Mobilität, Rechtsdienst, Amt für Städtebau, Amt für Baubewilligungen, Tiefbauamt, Geomatik- und Vermessungsamt; Departement Sicherheit und Umwelt, Umwelt- und Gesundheitsschutz; Departement Schule und Sport, Schulamt, Sportamt; Departement Soziales; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün, Stadtwerk.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', with a stylized, flowing script.

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen.

Mit SR.24.758-1 vom 13. November 2024 hat der Stadtrat den Änderungen der Nutzungsplanung (Anpassung der Bau- und Zonenordnung [BZO]) zugestimmt. Das Amt für Städtebau wurde beauftragt, gestützt auf § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) das öffentliche Planauflageverfahren (Einwendungsverfahren) durchzuführen und die Vorprüfung beim Kanton einzuholen.

Die Planunterlagen zur BZO-Teilrevision IVHB wurden vom 29. November 2024 bis 28. Januar 2025 beim Amt für Baubewilligungen und beim Amt für Städtebau öffentlich aufgelegt. In diesem Zeitraum konnten beim Amt für Städtebau Einwendungen eingereicht werden.

2. Inhalt der BZO Teilrevision IVHB

Die Teilrevision enthält verschiedene Änderungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Von inhaltlicher Relevanz sind dabei vor allem die folgenden Änderungen:

- Das IVHB-Konkordat definiert 30 formelle Baubegriffe. Der Kanton Zürich hat 29 dieser Begriffe übernommen. Nicht übernommen wird die Geschossflächenziffer, welche die Ausnutzungsziffer ersetzen würde. Das Festhalten an der Ausnutzungsziffer ist IVHB-konform.
- In 24 Absätzen der BZO kann der Begriff eins zu eins ausgetauscht werden.
- In 15 Absätzen kann der Begriff ersetzt werden. Die Anpassung an den neuen Begriff erfordert jedoch eine Überprüfung und gegebenenfalls eine Anpassung des Masses. Zum Beispiel kann die Gebäudehöhe nicht mehr durch die Anzahl der Vollgeschosse definiert werden; stattdessen muss eine Fassadenhöhe eingeführt werden. Die interne Praxis zur Bemessung der Gebäudehöhe über die Vollgeschosse wurde herangezogen, um das Mass für die Fassadenhöhe festzulegen.

Der Begriff Grünflächenziffer sollte neu eingeführt werden. Er ersetzt die Freiflächenziffer.

3. Reaktionen auf die Einführung der Grünflächenziffer

Es gingen von verschiedenen Seiten Einwendungen und Reaktionen gegen die Einführung der Grünflächenziffer oder deren Höhe ein. Erschwerend dabei ist, dass gemäss § 234 PBG eine sogenannte Vorwirkung seit der amtlichen Publikation in Bezug auf die Grünflächenziffer besteht. Das heisst, dass hängige und geplante Baugesuche die heute geltenden baurechtlichen Bestimmungen zur Freiflächenziffer und auch die neuen Regelungen zur Grünflächenziffer einhalten müssen.

Die Reaktionen zeigen, dass insbesondere Bauherrschaften, Eigentümer:innen und Planende stark betroffen sind, weil die Vorgaben der Grünflächenziffer teilweise in Widerspruch zu ihren laufenden Planungen stehen. Diese Konflikte und die fehlende Planungssicherheit können andauern, weil zum Beispiel die Höhe der Ziffer erst im nachfolgenden parlamentarischen Prozess angepasst werden kann. Der Landbote hat über dieses Dilemma berichtet.¹ Am Montag, 20. Januar 2025 hat sodann das Parlament gegenüber dem Stadtrat gefordert, die BZO-Revisionsvorlage wegen der Grünflächenziffer freiwillig zurückzuziehen.

4. Weiteres Verfahren

Die laut gewordene Kritik bezieht sich grossmehrheitlich auf die Grünflächenziffer. Die übrigen Themen der BZO-Teilrevision sind hingegen kaum umstritten. Es ist deshalb nicht sinnvoll, die gesamte Vorlage zurückzuziehen. Angesichts der Reaktionen aus Fachkreisen und der Politik wird jedoch im laufenden Verfahren die Einführung der Grünflächenziffer nicht weiterverfolgt.

Das laufende Verfahren zur Änderungen der Nutzungsplanung (Anpassungen der Bau- und Zonenordnung [BZO]) gemäss SR.24.758-1 vom 13. November 2024 wird fortgesetzt. Für die nicht oder weniger umstrittenen Themen im Einwendungsverfahren ist ein Antrag an das Parlament zu machen. Dazu braucht es den Bericht zu den Einwendungen und die Vorprüfung durch den Kanton. Es wird davon ausgegangen, dass dem Stadtrat bis Ende März ein entsprechender Antrag an das Parlament vorgelegt werden kann. In diesem Antrag wird darauf hingewiesen, dass das Thema der Grünflächenziffer separat behandelt wird. Damit fällt auf diesen Zeitpunkt hin die Vorwirkung zur Grünflächenziffer wieder weg.

Somit dauern die Auswirkungen der Vorwirkung auf die Bauherrschaften, Eigentümer:innen und Planenden noch maximal gut zwei Monate an. Dies wird aus folgenden Gründen als vertretbar erachtet:

¹ Landbote vom 21. Januar 2025: Architekten empört wegen erhöhter Grünflächenziffer

- a) Bei einem Grossteil der kleineren Baugesuche kommt die Grünflächenziffer nicht zur Anwendung. Die Vorwirkung hat somit für solche Vorhaben keinerlei Bedeutung.
- b) Bei vielen Baugesuchen, bei denen die Grünflächenziffer wegen der Vorwirkung noch Anwendung findet, können die Bestimmungen der aufgelegten Vorlage eingehalten werden.
- c) Bei noch nicht oder erst kürzlich eingereichten Baugesuchen für grössere Bauvorhaben beträgt die gesetzlich vorgesehene Bearbeitungszeit gemäss § 319 PBG vier Monate seit der Vorprüfung. Bis diese spruchreif sind, ist die Vorwirkung dahingefallen.
- d) Bei den wenigen Fällen, die von lit. a) bis c) nicht abgedeckt sind, kann eine Prüfung der Baugesuchsunterlagen trotzdem erfolgen. Mit Einverständnis der Bauherrschaft kann mit der Bewilligung des Baugesuchs zugewartet werden, bis die Weisung ans Parlament beschlossen wurde. Wie dargelegt beträgt diese «Wartefrist» wenige Wochen.

Das Thema Grünflächenziffer soll im Rahmen der geplanten Gesamtrevision der BZO (Thema Innenverdichtung) nochmals fundiert geprüft werden. Ein Antrag betreffend Vorgehen zur Gesamtrevision (Stossrichtungen, Projektorganisation, Budget, etc.) wird dem Stadtrat im 1. Quartal 2025 unterbreitet. Ein Antrag zur BZO-Revision zur Innenverdichtung und Grünflächenziffer ist in zwei bis drei Jahren realistisch.

5. Handhabung der Frei- und Grünfläche in der Zwischenzeit

Bis zum Inkrafttreten der vorliegenden BZO-Teilrevision gilt die Freiflächenziffer, danach entfallen die entsprechenden Bestimmungen. Gemäss Art. 238a PBG (Beschluss des Kantonsrats, Vorlage 5860; 8. April 2024, in Kraft seit 1. Dezember 2024) müssen Vorgärten und andere geeignete Bereiche des Gebäudeumfelds in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen erhalten oder neu geschaffen werden. Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten. Diese Bestimmung ist eine Muss-Bestimmung und daher direkt anzuwenden. Trotz Wegfall der Freiflächenziffer mit der laufenden Vorlage besteht damit seit letztem Dezember eine rechtliche Grundlage, um Grünflächen einfordern zu können.

6. Externe und interne Kommunikation

Die Medienmitteilung ist gemäss Beilage zu genehmigen.

7. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird koordiniert mit der Medienmitteilung veröffentlicht. Das Departementssekretariat Bau und Mobilität informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

Beilage:

1. Medienmitteilung