

## Die Mitte Stadt Zürich

Stadt Zürich  
Amt für Städtebau  
Lindenhofstrasse 19  
Postfach  
8021 Zürich

Zürich, 29. Mai 2026

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

### Einleitung und Grundsätzliches

Die Mitte Stadt Zürich nimmt die öffentliche Auflage der revidierten Bau- und Zonenordnung (BZO) zum Anlass, eine Stellungnahme einzureichen. Die Mitte anerkennt, dass der Stadtrat mit dieser Revision gesetzliche Verpflichtungen erfüllt: Die Harmonisierung der Baubegriffe gemäss kantonalen Vorgaben war überfällig, und der kommunale Richtplan SLöBA gibt klare planerische Leitplanken vor. Dennoch vermag der vorliegende Entwurf die grossen wohnpolitischen Herausforderungen der Stadt Zürich nicht zufriedenstellend zu bewältigen.

Zürich wächst. Jahr für Jahr ziehen Tausende Menschen in die Stadt. Gleichzeitig ist neuer, günstiger Wohnraum knapp, Bewilligungsverfahren sind lang, und das bestehende Regelwerk hemmt die Bautätigkeit. Die Mitte Stadt Zürich erwartet von einer umfassenden BZO-Revision, dass sie diese Engpässe gezielt bekämpft – und nicht durch zusätzliche Vorschriften verschärft. Wir nehmen nachfolgend zu den zentralen Themenbereichen Stellung.

### 1. Aufzonungen: Zu zaghaft und zu stark belastet

Die Mitte begrüsst grundsätzlich, dass der Stadtrat Aufzonungsgebiete definiert hat und damit zusätzliches Verdichtungspotenzial erschliesst. Die im Erläuterungsbericht dargelegte Kapazitätserhöhung von lediglich 10–15 Prozent ist jedoch deutlich zu gering, um der Nachfrage gerecht zu werden. Wohnraum für rund 20'000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner reicht angesichts des anhaltenden Bevölkerungswachstums nicht aus.

Besonders kritisch beurteilt die Mitte die Auflage, dass bei Aufzonungen 75 Prozent des zusätzlichen Volumens als preisgünstiger Wohnraum erstellt werden müssen. Dieser Schwellenwert ist so hoch angesetzt, dass er private Investitionen faktisch verhindert. Wer als Eigentümerin oder Investor die neu erlaubten Stockwerke realisieren will, trägt das volle unternehmerische Risiko,

kann aber nur einen Bruchteil des Volumens marktbasiert vermieten. Eigentümer haben bereits eine kantonale Mehrwertabgabe zu entrichten, wenn sie in den Aufzonengebieten ein neues Gebäude erstellen oder ein bestehendes ersetzen wollen. Diese Konstellation wird die Bautätigkeit in den Aufzonengebieten lähmen, statt sie anzukurbeln. Die Mitte befürwortet, den Pflichtanteil auf höchstens 50 Prozent zu reduzieren, um einen tragfähigen Anreiz für privates Engagement zu schaffen.

Darüber hinaus konzentrieren sich die Aufzonengebiete geografisch ausschliesslich auf wenige Gebiete Norden und Westen der Stadt. Die Mitte fordert eine Prüfung weiterer geeigneter Gebiete.

## **2. Grünflächenziffer und Begrünungsvorschriften: Regulierungsdichte senken**

Die Mitte Stadt Zürich unterstützt das Ziel der Hitzeminderung und der Steigerung der Biodiversität in der Stadt. Massnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind notwendig und richtig. Die im Entwurf vorgesehene Grünflächenziffer von 30 bis 60 Prozent in Wohnzonen sowie die detaillierten Pflichten zur Baumpflanzung und zum ökologischen Ausgleich gehen jedoch über das Mass des Erforderlichen hinaus.

Die Erfahrungen in Winterthur, wo eine ähnliche Grünflächenziffer nach breitem Widerstand letztlich zurückgezogen wurde, sollten als Warnsignal verstanden werden. Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein hatte festgehalten, dass derartige Vorgaben die Überbaubarkeit von Parzellen unverhältnismässig einschränken. Zürich sollte diesen Fehler nicht wiederholen. Die Mitte befürwortet, die Grünflächenziffer auf maximal 30 Prozent zu beschränken. Insbesondere fordert die Mitte die zahlreichen Detailvorschriften (z.B. Vorgaben zur Zusammensetzung von Sträucher-, Wiesen- und Baumfläche, Vorgaben zur Beschaffenheit des Wurzelraums/Grünflächenuntergrunds) auf das Wesentliche zu reduzieren bzw. zu streichen.

## **3. Kernzonen und Quartiererhaltungszonen: Bewahrung nicht zum Selbstzweck**

Die BZO-Revision schafft zahlreiche neue Kernzonen und Quartiererhaltungszonen. Die Mite Stadt Zürich anerkennt die rechtliche Verpflichtung, das ISOS sowie das kantonale Ortsbildinventar KOBI angemessen zu berücksichtigen. Ortsbildschutz hat seinen berechtigten Stellenwert in einer Stadt mit reichem baulichem Erbe.

Gleichzeitig warnt die Mitte vor einer ausufernden Schutzkultur, die Entwicklung blockiert. Wenn bereits ein Fünftel aller Gebäude in Zürich geschützt oder inventarisiert ist, besteht die Gefahr, dass die Stadt zu einem Freilichtmuseum wird, statt sich als lebendiger urbaner Raum weiterzuentwickeln. Die Mitte verlangt, dass bei jeder neuen Kernzone oder Quartiererhaltungszone eine strenge Interessenabwägung zwischen Schutzinteressen und Entwicklungsmöglichkeiten durchgeführt wird. Schutz soll die Ausnahme bleiben, nicht die Regel.

#### **4. Bauen im Bestand: Erleichterungen konsequent ausbauen**

Positiv bewertet die Mitte die vorgesehenen Erleichterungen für das Bauen im Bestand: Die flexibleren Mindestabstände bei Sanierungen, die Neuregelung zur Aussendämmung sowie die Aufhebung des Mehrlängenzuschlags sind überfällige Schritte. Sie reduzieren bisherigen Hürden für Sanierungsprojekte und fördern die energetische Erneuerung des Gebäudebestands.

Die Mitte fordert, diese Stossrichtung konsequent weiterzuführen. Insbesondere sollte die Harmonisierung der Baubegriffe genutzt werden, um Berechnungsmethoden für Gebäudehöhen und Geschossflächen so zu vereinfachen, dass Planungsprozesse kürzer und kostengünstiger werden. Bewährte Instrumente wie die Arealüberbauung sollten attraktiver ausgestaltet werden, damit auch mittlere Grundstücke von einer vereinfachten Projektrealisierung profitieren können.


#### **Fazit und Forderungen**

Die Mitte Stadt Zürich steht zum demokratisch beschlossenen Ziel, bis 2050 einen Drittel aller Mietwohnungen gemeinnütziger Trägerschaft zuzuführen. Sie bekennt sich zu bezahlbarem Wohnraum, zu klimagerechtem Bauen und zum Schutz wertvoller Ortsbilder. Diese Ziele sind jedoch nur erreichbar, wenn das Regelwerk Investitionen ermöglicht statt sie zu verhindern.

Die Mitte-Fraktion wird sich im weiteren parlamentarischen Verfahren aktiv einbringen und entsprechende Anträge stellen. Ein Wachstum mit Qualität – wie es der Stadtrat selbst anstrebt – ist nur möglich, wenn die Bau- und Zonenordnung Spielraum lässt statt jeden Quadratmeter Grund zu regulieren.

Wir danken dem Stadtrat für die Berücksichtigung unserer Überlegungen.

Freundliche Grüsse



Wolfgang Kweitel

Präsident Die Mitte Stadt Zürich