

# Immobilienbranche will Zürich aufstocken

Noch bevor der Stadtrat seine neue Bauordnung präsentiert, stellt die Wirtschaft Forderungen.

## Von Jürg Rohrer

Zürich - In zwei Wochen beginnt in Zürich wieder eine der ganz grossen Politdebatten: die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO). Vor etwas mehr als 20 Jahren sorgte die BZO für den grössten Krach zwischen links und rechts, Grünstadt gegen Renditestadt, Ursula Koch (SP) gegen Thomas Wagner (FDP). Ihn kostete es das Stadtpräsidium, sie gewann knapp die Volksabstimmung, doch eine Flut von Rekursen liess den Erfolg untergehen. Worauf Baudirektor Hans Hofmann (SVP) der Stadt eine bürofreundliche BZO überstülpte, die 1999 quartierverträglich angepasst wurde und seither in Kraft ist.

Ziel der neuen Revision ist, das Wachstum der Stadt - Folge der Zuwanderung - zu steuern. Es ist eine Teilrevision, mit welcher der Stadtrat versucht, an geeigneten Orten zu verdichten, aber auch die quartiertypischen Eigenschaften zu erhalten. Wie sein Entwurf im Detail aussieht, weiss auch die Immobilienwirtschaft nicht. Dennoch haben die Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen, der Hauseigentümergebund und der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft gestern ihre Forderungen vorsorglich vorgetragen. Robert

Gubler, Albert Leiser und Dieter Beeler sind sich einig, dass sich die BZO 99 grundsätzlich bewährt hat und dass die Ziele der Immobilienbranche in vielem ähnlich sind mit denen der Stadt: Energieeffizienz und massvolle Erneuerung.

Sechs Forderungen stellt die Branche konkret: Erstens: gebietsweise Aufstockung um ein Geschoss, was 25 000 Wohnungen zusätzlich geben könnte. Zweitens: Untergeschoss durch Vollgeschoss ersetzen, was drei Meter höhere Häuser und bessere Wohnungen ergibt. Drittens: Gewerbenutzung im Erdgeschoss nur an Hauptverkehrsachsen vorschreiben. Viertens: Bauzonen für Betriebe mit Lärm und Abluft unter Brücken. Fünftens: Arealüberbauungen (mit höherer Ausnutzung) ab Mindestfläche 4500 m<sup>2</sup> (heute 6000). Sechstens: Hochhausgebiete belassen.

## Den Mehrwert abschöpfen

Eine Gefahr für den privaten Wohnungsbau sieht die Immobilienbranche in der Mehrwertabschöpfung, die im Rahmen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes vorgesehen ist. Der Stadtrat möchte noch so gern Mehrwerte abschöpfen, die aus Um- und Aufzonungen entstehen und höhere Landwerte bedeuten. 50 Prozent wie in Basel-Stadt hält er für angemessen. Ende Oktober kommt der Entwurf der revidierten Bau- und Zonenordnung in die Vernehmlassung bei Parteien und Verbänden, und im Herbst 2014 liegt die definitive Fassung dem Parlament zur Beratung vor.