

Richtplan oder Utopie?

Die Stadt Zürich prognostiziert bis 2040 ein Wachstum von 110 000 Personen. Bei der Revision der BZO 2016 erachtete der Stadtrat aber eine generelle Aufzonung als unnötig und machte geltend, wenn sämtliche Reserven baulich genutzt würden, könnte die Stadt sogar 260 000 Einwohner mehr aufnehmen. Damals vertröstete er auf den kommunalen Richtplan, den es noch auszuarbeiten galt. Nun hat er diesen präsentiert.

Der kommunale Richtplan ist ein Planungsinstrument und als solches weder parzellenscharf noch eigentümerverbindlich. Das heisst aber keineswegs, dass er für die Hauseigentümer keine Bedeutung hat, werden mit ihm doch die Weichen für die zukünftige Stadtentwicklung gestellt. Mit der öffentlichen Auflage hat der Stadtrat das sogenannte Mitwirkungsverfahren eröffnet, welches dazu dient, die Sichtweise von Direktbetroffenen zu erfahren und diese dadurch in die Planung einzubeziehen.

Der im präsentierten Plan zum Ausdruck kommende strategische und gesamtheitliche Ansatz erscheint als gute Lösung, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum auffangen zu können. Skepsis ist hingegen gegenüber der Realisierbarkeit angebracht. Bekanntlich fehlt es in der Stadt an grösseren Flächen, die neu überbaut oder umgenutzt werden können. Das erforderliche zusätzliche Bauvolumen muss also weitestgehend auf Arealen entstehen, die bereits überbaut sind. Dazu genügt es aber nicht, auf dem Papier Verdichtungspotenzial zu schaffen. Es setzt vielmehr voraus, dass es gelingt, bei den betroffenen Grundeigentümern das Interesse an der tatsächlichen Realisierung dieses Potenzials zu wecken. Wird dagegen über deren Köpfe hinweg geplant, werden die theoretischen Nutzungsreserven Theorie bleiben. Gefahren lauern zudem im Mehrwertausgleichsgesetz und im neuen §49b PBG, welches den Gemeinden die Möglichkeit einräumt, in ihren Bau- und Zonenordnungen bei Auf- oder Einzonungen einen Mindestanteil von preisgünstigen Wohnungen festzulegen. Entscheidend wird am Ende sein, dass die Anreize grösser sind als die Summe der Abschreckungen.

Albert Leiser
Direktor Hauseigentümerverbände Stadt und Kanton Zürich