Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 2 (1989)
Heft: 10

Artikel: Monopoly in Zürich : Gewinn garantiert, Verlust ersetzt
Autor: Haldimann, Hans
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-119046

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 14.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

BRENNPUNKT

Monopoly in Zürich: Gewinn garantiert, Verlust ersetzt

Mehrwerte, die durch die Planung entstehen, werden nicht abgeschöpft, Minderwerte hingegen von der Öffentlichkeit entschädigt. Dieser Sachverhalt bestätigt sich einmal mehr beim politischen Gerangel um eine neue Bau- und Zonenordnung in Zürich, bei dem es um Beträge in Milliardenhöhe geht.

FOTOS: TONY MOEBIUS

Maximale Ausnützung auf den Grundstücken von Industriebetrieben, die eingestellt worden sind oder ihre Produktion aus der Stadt aufs Land verlagert haben: Hier findet der Kampf um planerische Mehrwerte in Millionen- oder gar Milliardenhöhe statt. Zwischen dem Orion-Geschäftszentrum und der alten Schoeller-Fabrik liegt nur eine Strasse.

In Zürich brütet zurzeit eine Kommission des Gemeinderats (Legislative) über zwei Entwürfen für eine neue Bau- und Zonenordnung. Umstritten ist vor allem die Frage, wieviel von den bestehenden Industriezonen neu durch rentablere Bürobauten genutzt werden darf. Der eine Entwurf wird von Ursula Koch, der sozialdemokratischen Vorsteherin des Hochbauamts, verantwortet, deren Politik unter dem Motto «Stadterhaltung» in Kreisen der Bauwirtschaft mit Argwohn beobachtet wird. Hinter ihren Entwurf hat sich auch die Mehrheit des Gemeinderats gestellt. Der zweite zur Diskussion stehende Plan stammt aus dem Lager des freisinnigen Stadtpräsidenten Thomas Wagner, der für das Drängen der Wirtschaft nach mehr Büroarbeitsplätzen offenere Ohren hat und eine Mehrheit des Stadtrats (Exekutive) um sich scharen konnte.

In weiten Teilen allerdings sind die beiden Entwürfe identisch, der allseits erwartete Streit zwischen links und rechts findet nur bedingt statt. Einigkeit herrscht etwa in der Frage der

– Kernzonen, mit welchen schutzwürdige Gebiete im Zentrum und in den Quartieren mindestens in ihrer Kubatur erhalten werden sollen.

– Unbestritten ist auch der Schutz der

charakteristischen Blockrandbebauungen der Innenstadt. Neubauten sollen sich den im Gebiet vorherrschenden Baustrukturen anpassen. Der ökonomische Druck, alte Häuser abzubrechen, geht damit zurück, denn Neu-

bauten mit Bautiefen bis zu 20 Meter sind nicht mehr möglich. Die Geschossflächen können nicht mehr fast verdoppelt werden. Erstaunlicherweise hat sich bisher gegen diese Einschränkung möglicher Maximalnutzung kaum Widerstand geregt.

– Ebenfalls von Harmonie gekennzeichnet ist die Idee, grosse Teile der privilegierten und gut besonnten Wohngebiete am Zürichberg und in Höngg mit Überbauungsziffern und Vorschriften über maximale Gebäudelängen zu belegen und damit in ihrer Struktur zu bewahren. Das Ersetzen freistehender Häuser und parkähnlicher Gärten durch bis zu 70 Meter lange Riegel wird damit verunmöglicht.

Mit solchen Abzonungen wird die mögliche Ausnützung der Grundstükke reduziert. Den Mehrwert, der den Eigentümern dadurch entgeht, muss die Stadt aus ihrer Kasse bezahlen, wenn er ein gewisses – durch die Gerichte festzustellendes – Mass überschreitet. Eine eigens eingesetzte Schätzungskommission berechnet die voraussichtlichen Entschädigungszahlungen der Stadt an private Grundbesitzer auf 360 respektive 400 Millionen Franken (je nach Entwurf).

Auf der anderen Seite wird die neue Planung aber enorme Mehrwerte schaffen, vor allem dort, wo Industriezonen in Dienstleistungsgebiet umgewandelt werden. Diese Mehrwerte können nicht abgeschöpft werden: Erst kürzlich hat die Kantonsregierung ein entsprechendes Ansinnen abgelehnt. Sollten bei einer späteren Zonenplanänderung die heutigen Aufzonungen wieder rückgängig gemacht werden, müsste der Minderwert erneut aus Steuermitteln vergütet werden. Kein Wunder, dass sich vor allem Firmen und Personen mit eigenem Boden für wertvermehrende Planänderungen stark machen.

Der Entwurf der Sozialdemokratin Koch und ihrer Mannschaft will rund 350 000 Quadratmeter Industrieland für Dienstleistungsbetriebe öffnen, und die freisinnig inspirierte Stadtratsmehrheit hat das fast vollständig übernommen. Heute wird ein Quadratmeter Boden in der Industriezone mit etwa 1500 Franken gehandelt. Für eine industrielle Nutzung im ursprünglichen Sinn ist schon das zu teuer; mit der Umzonung indessen würde sich der Wert des Landes etwa verdrei- bis vervierfachen. Allein in den nicht umstrittenen Gebieten plant die Stadt also ein Geschenk an die Grundeigentümer in der Grössenordnung von einer Milliarde Franken. Die Begünstigten sind zu einem schönen Teil Grossbetriebe. Diese Gewinne können allerdings erst realisiert werden, wenn Land verkauft oder überbaut wird.

Einigkeit herrscht in bezug auf den Schutz der bestehenden (Wohn-)Quartiere vor hässlichen Eingriffen, wie sie bisher durch mögliche höhere Ausnützungen möglich waren, wenn ein einzelnes Gebäude aus einer zusammenhängenden Bebauung gerissen und durch einen Profitbau ersetzt wurde (Bild oben). Einig ist man sich auch, dass in geschlossenen Wohnquartieren die vorhandene Baustruktur nicht mehr einfach zerstört werden kann: Überlange Riegel (unten links) anstelle freistehender Einzelbauten sind nach der neuen Bauordnung ausgeschlossen. Dadurch wird (für die Bauherren) das Abbrechen weniger rentabel, die öffentliche Hand dagegen muss den durch die Planung geschaffenen Minderwert allenfalls entschädigen.

In Seebach etwa soll das über acht Hektaren grosse Gelände der zum Waffenkonzern Bührle gehörenden Firma Contraves in Dienstleistungsgebiet umgezont werden (potentieller Mehrwert: etwa 150 Millionen Franken), in Altstetten sollen über 20 000 Quadratmeter aus dem Bestand der Schweizerischen Bankgesellschaft umgezont werden (Mehrwert: 60 Millionen). Weitere Glückliche sind unter anderem der Elektrokonzern ABB (75

Lasche Behörden – grosser Mehrwert

Ein bestehendes Geschäftshaus in einer Industriezone kann pro Quadratmeter mehr Ertrag abwerfen als ein unmittelbar daneben geplantes in einer künftigen Dienstleistungszone. Das lässt sich aus Baubeschrieben und Mietenspiegeln ausrechnen: Für die «alte» Industriezone ergibt sich so ein Bodenpreis von 8000, für die «neue» Gewerbezone von bloss 6000 Franken pro Quadratmeter. Industrieland teuer – Dienstleistungsgebiet billig: also genau das Gegenteil von dem, was logisch wäre, schon hundertmal bewiesen worden ist? Das Rätselhaus mit der hohen Rendite heisst «Orion» und steht unweit des Fussballstadions Hardturm in der Industriezone. Und des Rätsels Lösung: Das «Orion» wurde nach den Vorschriften der bisherigen Industriezone gebaut. Diese kennen keine Ausnützungsziffern, sie sind für den Bau grosser Montagehallen gedacht. Die Erbauer des «Orion» füllten nun die Kubatur einer solchen Halle mit sechs Geschossen und erzielten damit eine Ausnützung von über 400 %. Dazu kommt, dass die Zürcher Behörden bis 1986 – vor der Wahl von Ursula Koch – sehr locker mit dem Begriff «Industrie» umgingen und im «Orion» etwa den Hauptsitz des Computermultis Data General zuliessen. An anderer Stelle taxierten sie ein Rechenzentrum des Bankendienstleistungsbetriebs «Telekurs» ebenfalls als «Industrie».

In den nun geplanten Dienstleistungszonen sind Bauherren nicht mehr auf eine entgegenkommende Baubewilligungsbehörde angewiesen, Büros sind erlaubt. Allerdings wird die Ausnützung auf 250 % reduziert.

Millionen) oder die Medienkonzerne Tages-Anzeiger und Jean Frey.

Der Entwurf des freisinnigen Stadtpräsidenten und seiner Getreuen will weitere rund 70 000 Quadratmeter Industrieland umwidmen, also Geschenke im Wert von nochmals über 400 Millionen Franken verteilen. Hier freuen sich unter anderen die Autoimportfirma J.H. Keller, der BRD-Konzern Saarstahl oder die Brauerei Hürlimann mit ihrem Löwenbräu-Areal.

Leer ausgegangen bei dieser Bescherung sind die Grossbetriebe Sulzer-Escher-Wyss und Maag-Zahnräder AG. Escher-Wyss träumt von Verwaltungsgebäuden auf einem Teil ihres Areals. Maag ist daran, einen Teil der Produktion einzustellen oder aufs Land (Wohlen AG) zu verlegen und würde das freiwerdende Gelände neben der S-Bahn-Station Hardbrücke gern versilbern. Für diese und weitere Firmen, deren Land ebenfalls in der Industriezone belassen wird, hält der Entwurf der Stadtratsmehrheit ein Trostpflästerchen bereit: Sämtliche Industriezonen sollen nämlich mit bis zu 50 Prozent betriebsfremder Bürofläche genutzt werden dürfen.

Im Entwurf aus dem Hochbauamt (Koch) sind nur Büros erlaubt, welche zum Betrieb gehören, und dies auf höchstens 45 Prozent der Fläche. An diesem Passus, der heute schon gilt, sind etliche Bauvorhaben gescheitert: etwa ein Schulungszentrum des Bankvereins in der Industriezone und ebenso eine Grossüberbauung des Generalunternehmers Karl Steiner mit über 3000 Arbeitsplätzen.

Dank der Neuerung der Stadtratsmehrheit könnten Banken ihre Verwaltungsbauten nun auch in Industriezonen errichten. Sie müssten nur darauf achten, dass die Hälfte der Bruttogeschossfläche industriell oder gewerblich genutzt wird. Auch ein chemisches Labor, ein Computergrosshändler oder eine Videofirma können unter diesem Etikett geschäften.

Ein Herz fürs Gewerbe

So viel Bürofreundlichkeit hätte den Vorwurf provozieren können, der Entwurf der Stadtratsmehrheit verdränge Industrie und Gewerbe, weil sie es punkto Wertschöpfung bei weitem nicht mit Dienstleistungsbetrieben aufnehmen können. Aus dieser Angst heraus wurden die Gewerbezonen geboren, in denen sich keine Dienstleistungsfirmen ansiedeln dürfen. Ein grosser Teil davon ist allerdings einfach anstelle von bisherigen Industriezonen eingezeichnet worden (in Affoltern, Altstetten oder im Giesshübelquartier). Das ist nichts als ein Austauschen von Farben und Bezeichnungen ohne jegliche Konsequenzen. Ein anderer Teil liegt dort, wo ohnehin schon Industriebetriebe stehen (Brauerei Hürlimann oder Baustoffirma Sika AG). Das durch planerische Massnahmen aus anderen Industriezonen verdrängte Gewerbe wird sich dort sicher nicht ansiedeln. Immerhin haben hier die Gewerbezonen den Vorteil, dass die produzierenden Betriebe nicht durch rentablere Dienstleistungsfirmen ersetzt werden können. In der Kommission des Gemeinderats, welche die beiden Entwürfe behandelt, dürften die Gewerbezonen deshalb auf Gegenliebe stossen. Die Sozialdemokraten jedenfalls bringen dem besonderen Schutz des produzierenden Gewerbes viel Sympathie entgegen. Allerdings denken sie mehr daran, die bisherige Unterteilung der Wohnzonen in einen Wohn- und einen Nichtwohnanteil weiter abzustufen: In einen Wohn-, einen Büro- und einen Gewerbeanteil, welcher der geringeren wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Gewerbes besser Rechnung tragen würde.

Reserven für 30 Jahre

Die vorliegenden Entwürfe lassen es zu, dass theoretisch 14 respektive 15 Millionen Quadratmeter Bruttogeschossfläche mehr als heute gebaut werden könnten. Würde die gegenwärtige, nicht gerade geringe Bautätigkeit weitergehen, reichten diese Reserven für rund 30 Jahre. Damit könnte die Einwohnerzahl Zürichs um bis zu einen Drittel und die Zahl der Arbeitsplätze um maximal fast die Hälfte erhöht werden. Doch vielen Grossbetrieben und Verbänden reicht auch das noch nicht. Kein Wunder, denn beide Entwürfe machen nicht allen Grundeigentümern Geschenke. Darum protestieren jene, die leer ausgegangen sind oder nach ihrer Meinung zu wenig bekommen haben. Unzufrieden sind zum Beispiel die Grosskonzerne Oerlikon-Bührle und ABB – obwohl beide schon kräftig zum Zug kommen. Die 750 000 Quadratmeter Industrieland beim Bahnhof Oerlikon, die ihnen gehören, sollen nach beiden Entwürfen jedoch nur minim für Büros geöffnet werden. Die Grossunternehmen sind klug genug, nicht nur Büros zu fordern: An einer Pressekonferenz im Juli offerierten sie zusätzlich Mischgebiete mit Wohnungen. Nicht ohne Erfolg, denn dem Vernehmen nach ist der Stadtrat bereit, darauf einzugehen. Das wird kaum der einzige Handel um den neuen Zürcher Zonenplan bleiben. Die Kommission des Parlaments will bis Ende Jahr ihren Vorschlag präsentieren. Ob dieser Zeitplan realistisch ist, ist eine andere Frage: Zu hoch sind die Einsätze, um die hier gefeilscht wird.

HANS HALDIMANN

Die beiden Entwürfe im Vergleich

Einigkeit herrscht in bezug auf die

- *Kernzonen: Erhaltung des Gebietscharakters.*
- *Blockrandgebiete: Neubauten müssen in bestehende Blockrandbebauungen eingepasst werden. Reduktion der maximalen Bautiefe von 20 auf durchschnittlich 12 bis 14 m.*
- *Besondere Wohngebiete: Überbauungsziffer (22 %) und Maximallänge (25 m) verhindern Überbauung (bisher 60 % und 70 m).*

In diesen Bereichen sind Minderwerte möglich, die nach gerichtlicher Beurteilung von der Stadt entschädigt werden müssen.

Differenzen bestehen zwischen dem

ENTWURF KOCH	ENTWURF WAGNER
Freihaltezonen/Waldabstandslinien:	
Etliche Gebiete nicht mehr überbaubar. Minderwert für Private laut Schätzungskommission ca. 300 Mio. Franken.	***Etwas weniger Gebiete nicht überbaubar (theoretischer Minderwert: 260 Mio.).***
Gewerbezonen:	
Gebiete ohne Wohnanteil dürfen frei genutzt werden.	*Gewisse Gebiete ohne Wohnanteilsverpflichtung dürfen nur vom Gewerbe genutzt werden.*
Ausnützung in Wohnzonen:	
Bautiefe wird in Nicht-Zentrumszonen von 20 auf 14 m reduziert.	***Bautiefe je nach Wohnanteil 20 oder 16 m.***
Büro- und Gewerbeerleichterung in Wohnzonen:	
Keine Bestimmungen.	***Wohnanteil kann in gewissen Gebieten um bis zu 30 % vermindert werden.***
Industriezonen:	
Dienstleistungsanteil maximal 45 %, für betriebseigenen Gebrauch.	***Dienstleistungsanteil bis 50 %, auch für betriebsfremde Nutzungen.***
Dienstleistungszonen:	
Umzonung von ca. 350 000 m² Industrieland. Wohnen erlaubt, z.T. vorgeschrieben. Mehrwert für Private ca. 1050 Mio. Franken, bei Einbezug der Mischzonen ca. 1400 Mio.	***Umzonung von ungefähr 420 000 m² Industrieland. Wohnen nicht erlaubt. Mehrwert ca. 1500 Mio. Franken, bei Einbezug der Mischzonen 1650 Mio. Franken.***

(Halbfett: Höherer möglicher Mehrwert gegenüber dem andern Entwurf)