

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design

**Herausgeber:** Hochparterre

**Band:** 27 (2014)

**Heft:** 1-2

**Artikel:** Zürich macht dicht

**Autor:** Petersen, Palle

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-583393>

### 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

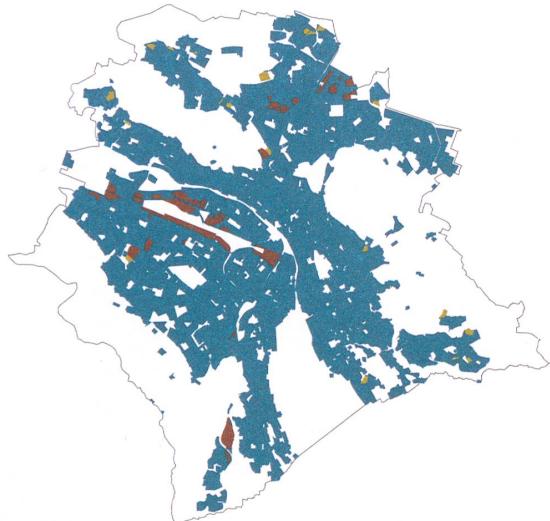
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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:** 13.01.2026

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



# Zürich macht dicht

**Die Meinungen zur neuen Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich könnten verschiedener nicht sein. Verdichtung oder Grenzen dicht? Auch Planer sind sich nicht einig.**

Text:  
Palle Petersen  
Grafiken:  
Amt für Städtebau, Zürich

Viel Geld ist im Spiel, wenn die Stadt Zürich die Bau- und Zonenordnung (BZO) anpasst. Die im Oktober 2013 vom Stadtrat präsentierte Teilrevision reduziert Flächenreserven, weitert Schutzgebiete aus und führt restriktive Bestimmungen ein. Die von Investoren, Hauseigentümern und Bürgerlichen erhoffte Aufzonungsrunde blieb aus.

Es geht also um Wachstum. Nach herkömmlichen Marktgesetzen ist dieses immer gut. In Zürich soll es aber vorerst langsamer oder zumindest anders stattfinden. Die Frage lautet: Verpasst die prosperierende Stadt eine grosse Chance, weil die Verwaltung ängstlich auf dem Status quo beharrt, oder reichen die Flächenreserven für ein gesundes Wachstum?

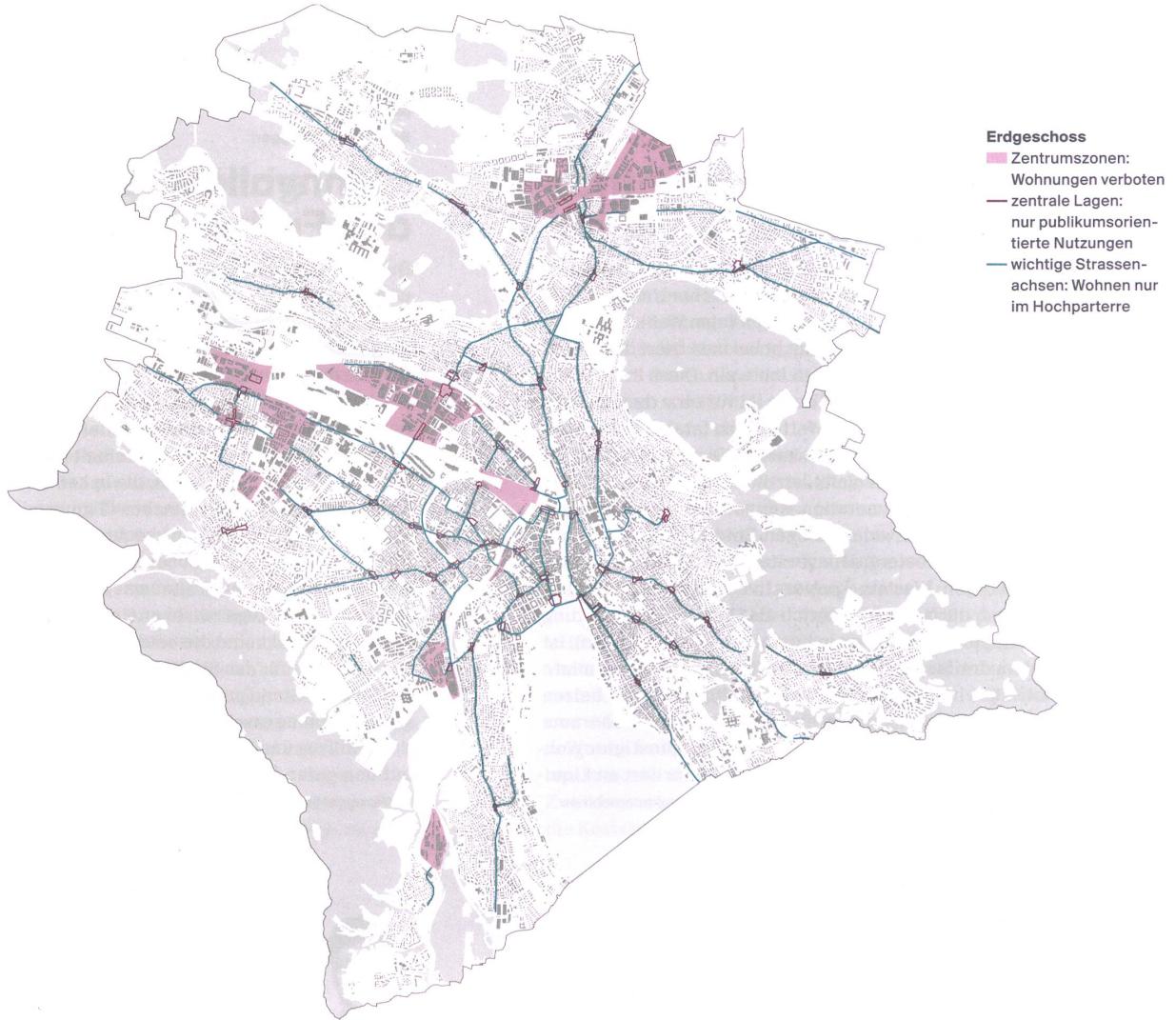
Die Geschichte der Zürcher BZO siehe Seite 20 verläuft zyklisch. Unter der rot-grünen Stadtregierung schwingt das Pendel in Richtung eines gemässigten Wachstums nach innen. Die Situation ähnelt den frühen Neunzigerjahren, als Ursula Koch die BZO 92 präsentierte. Die damalige Vorsteherin des Hochbaudepartements schlug eine massvolle Verdichtung mit gewerblichem Schwerpunkt vor. Das Volk stimmte zu, doch die bürgerliche Kantonsregierung hatte andere Pläne. Baudirektor Hans Hofmann zonte mit der BZO 95 grosszügig auf. Dienstleistungsbetriebe konnten sich nahezu unbeschränkt auf ehemaligen Industriearealen niederlassen, mit unerwünschten Folgen für den Wohnungsmarkt und für das Gewerbe. Unter Stadtpräsident Elmar Ledergerber folgte die BZO 99: Sie ging als vermittelnder Ausgleich in die Geschichte ein und gilt in weiten Planerkreisen als vernünftige Grundlage.

Es überrascht deshalb kaum, dass die BZO 14 als Teilrevision keine Revolution ist. Sie ist eine restriktive Anpassung der geltenden Ordnung – und genau dies wird zu politischen Turbulenzen führen. Der Stadtrat begründet seine Haltung mit einer einfachen Rechnung: Bis 2030 wird ein Wachstum um etwa 47000 Bewohner und 38000 Beschäftigte erwartet. Die Nutzfläche muss dafür um 4,7 Millionen Quadratmeter wachsen. Die theoretische Gesamtkapazität der BZO 99 von 49 Millionen Quadratmetern minus den baulichen Bestand von 36 Millionen ergibt eine Reserve von 13 Millionen Quadratmetern. Die durch die BZO 14 geringfügig reduzierten Reserven können den prognostizierten Bedarf also problemlos aufnehmen.

## Droht die Eiszeit?

Bürgerliche Politiker und Wirtschaftsvertreter widersprechen dieser Rechnung und zeichnen ein düsteres Bild: Die theoretischen Reserven seien weit verstreut und schwer zu aktivieren, der BZO 14 fehlten da wirkungsvolle Anreize. Durch neue Bestimmungen verhindere sie dichtere Ersatzneubauten und verschärfe die Wohnungsnot. Diese werde als Zersiedlung im Umland aufgefangen, während die Stadt vor einer bauwirtschaftlichen «Eiszeit» stehe.

Bis Ende 2013 konnte die Öffentlichkeit Einwände ausspielen, nun diskutiert und gewichtet das Parlament. Eine Kehrtwende in der Wachstumsfrage ist unwahrscheinlich, und ohnehin ist die BZO 14 nicht auf diese zu reduzieren. Vermutlich werden vor allem zonenunabhängige Änderungen und neue Bestimmungen zur Erdgeschossnutzung und zum Gewerbeschutz den politischen Prozess bestimmen. Siehe die wichtigsten Änderungen auf der folgenden Seite. Und auf den Seiten 18/19 sechs Meinungen von lokalen Planern, die aus der neuen Ordnung letztlich gebaute Realität schaffen werden. →



## Zonenunabhängige Änderungen

### Das «Zürcher Untergeschoss»

Seit 1995 gilt nach kantonalem Recht ein bloss zehn Zentimeter im Terrain eingegrabenes Geschoss als Untergeschoss und wird nicht an die Ausnutzung angelehnt. Das Resultat sind gedrungene Erdgeschosse und um ein Geschoss höhere Gebäude, als der Zonenplan vorsieht. Die BZO 14 beendet diese bizarre Praxis. Untergeschosse müssen nun zu mindestens fünfzig Prozent unter dem Terrain liegen, und höchstens sechzig Prozent der Nutzfläche dürfen dem dauerhaften Aufenthalt dienen siehe Seite 19.

### Kooperative Verfahren

Seit 2012 verlangt die Gemeindeordnung, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen bis 2050 von einem Viertel auf ein Drittel zu heben. Da kantonales Recht besondere Zonen für gemeinnützigen Wohnraum nicht erlaubt, führt die BZO 14 einen neuen Artikel ein: Mehrausnutzung ist nur mittels kooperativer Verfahren möglich, in denen sich die Bauherren zur Erstellung eines Mindestanteils von Wohnungen in Kostenmiete verpflichten.

## Durchmischung

### Erdgeschoss

Der «Ergänzungsplan Erdgeschossnutzung» bezeichnet Plätze und Gebiete, auf denen strassenseitig Gewerbe vorgeschrieben ist. An zentralen Lagen muss dieses publikumsorientiert sein, beispielsweise Verkaufsgeschäfte oder Gastronomielokale. In massgeblichen Straßenräumen ist Wohnen im Erdgeschoss verboten, bleibt im Hochparterre aber möglich siehe Grafik oben.

### Industrie und Gewerbe

In den letzten Jahrzehnten hat die Stadt Zürich viele ihrer Industrie- zu Mischzonen gemacht. Seitdem findet das produzierende Gewerbe schwierig Flächen. Um diese zu sichern, ersetzt die BZO 14 bisherige Industriezonen durch drei abgestufte «Industrie- und Gewerbezonen» mit beschränktem Dienstleistungsanteil.

## Identität und Erbe

### Kernzonen

Die BZO 14 ergänzt bestehende Bestimmungen und Pläne zum Erhalt schutzwürdiger Ortsbilder und passt diese an. Zudem erweitert sie: Zwölf neue Kernzonen schützen ländliche Weiler und so genannte Baumeisterhausquartiere.

### Quartiere erhalten

Um Quartiere aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert in ihrem Charakter zu bewahren, präzisiert und verändert die BZO 14 bisherige Bestimmungen zu Dachgestaltung und Fensterflächen sowie Abstands- und Längenregeln. Sie erweitert die Zonen Q2 (offener Blockrand) und weist bisher der Zone Q1 (geschlossener Blockrand) zugehörige Flächen mit mehrheitlich offener Bauweise der neuen Zone Q3 zu. So werden prägende Blicke in die Höfe geschützt.

## Öffentliche Freiräume

### Öffentliche Bauten

Die starke Wohnbautätigkeit setzt Zürich unter Druck, genügend Schulen und Sportanlagen bereitzustellen. Mit einer neuen Zonenkategorie sichert Zürich bestehende Bauten und zur Erweiterung benötigte Flächen.

### Erholungs- und Freihaltezonen

Schwimmbekken und Schiessanlagen sind neu in den Erholungszonen E1 und E2 erlaubt, dafür nicht mehr in Freihaltezonen. Die grösste Änderung bringt die neue Freihaltezone für Parkanlagen und Plätze. Sie schützt die Raum- und Nutzungsvielfalt von intensiv genutzten Plätzen bis zu ruhigen Quartierpärken.

### Baumschutz

Die meisten Schweizer Städte kennen schon länger Regeln zum Baumschutz und wenden diese grossflächig an. Nun zieht Zürich vorsichtig nach und bezeichnet mit dem «Ergänzungsplan Baumschutz» kleine Gebiete an den Hängen oberhalb des Sees. Da ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang ab achtzig Zentimetern bewilligungspflichtig.



Balz Halter:

## «Bauwirtschaftliche Eiszeit»

In der Projektentwicklung werden wir den zukünftigen Fokus ausserhalb der Stadt legen. Als Zürcher Unternehmen ist das bedauerlich, doch bleibt uns keine Wahl. Nach dem Motto «Verdichtung ja, aber nicht bei uns» friert die BZO 14 den Markt für die nächsten 15 Jahre ein. Diese immobilien- und bauwirtschaftliche Eiszeit ist für eine dynamische Stadt im internationalen Wettbewerb fatal und setzt ein gefährliches Signal für das Umland. Die Anziehungskraft im Grossraum Zürich bleibt letztlich stabil und erhöht den Druck auf die Agglomeration, was zu mehr Pendlerverkehr führt. Neben der widersinnigen Entdichtung macht mir auch die als Kostenmiete versteckte Mehrwertabschöpfung Sorgen. Was als «kooperatives Verfahren» bezeichnet wird, dürfte sich in Zürich als Diktat der Verwaltung entpuppen. Wohnungen in Kostenmiete zu erzwingen, ist zudem dreifach problematisch: Erstens ist Kostenmiete betriebswirtschaftlich nicht nachhaltig. Zweitens heizen künstlich tiefe Mietzinsen die Nachfrage nach Wohnraum weiter an. Und drittens ziehen Mieter vergünstiger Wohnungen seltener um, der Gesamtmarkt verliert an Liquidität. **Balz Halter** (52) ist Projektentwickler und Generalunternehmer.



Brigitte Nyffenegger:

## «Sinnvolle Entwicklung des Freiraums»

Die BZO 14 ist nicht revolutionär, aber eine vernünftige und sorgfältige Weiterentwicklung der geltenden Ordnung. Die Änderungen in Bezug auf die Freiraumentwicklung wirken insgesamt klarend, beispielsweise werden die früheren Zonen für Familiengärten multifunktionaler. Sie heißen nun «Kleingartenareale» und erlauben Kinderspiel einrichtungen und Kleintierstallungen. Sinnvoll erscheint mir auch die neue Freihaltezone für Parkanlagen und Plätze. Spielanlagen, die in kantonalen Freihaltezonen bislang per Ausnahmegenehmigung oder unbewilligt gebaut wurden, können nun rechtmässig erstellt werden und stehen unter städtischer Betreuung. Ländliche Kernzonen werden neu um Freiraumaspekte ergänzt und schützen wertvolle Bezüge zwischen Gebäuden und Landschaft. Ein letzter Punkt sind die neuen Baumschutzgebiete. Sie schützen den für das Stadtbild aus weiter Distanz prägenden Baumbestand punktuell beidseits des Sees. Die geringe Ausdehnung erscheint mir für einen Probelauf sinnvoll – denn Vollzug und Kontrolle sind vermutlich schwierig und auf den guten Willen der Eigentümer angewiesen. **Brigitte Nyffenegger** (49) ist Landschaftsarchitektin.



Marius Hug:

## «Durchmischung mit Mass»

Die BZO 14 entzieht sich dem vermeintlichen Dichtestress. Anstatt grossflächiger Aufzonungen setzt sie auf eine dreifache Verdichtung: Erstens lenkt sie die bauliche Verdichtung in die ausreichenden Reserven, sie legt den Schwerpunkt auf das Bauen im Bestand und im Quartierskontext. Zweitens fördert sie eine Verdichtung der Nutzungen, indem sie entlang wichtiger Strassenräume und Plätze Gewerbe im Erdgeschoss vorschreibt oder Wohnen nur im Hochparterre erlaubt. Der vorausschauende Architekt muss hier Typologien entwickeln, die eine gewerbliche Umnutzung von Hochparterre-Wohnungen zulassen – vielleicht dank kluger Schnittfiguren? Die dritte Verdichtung ist eine soziale. Kooperative Verfahren gewähren Mehrausnutzung nur gegen Wohnungen in Kostenmiete. Ein schönes Bild: Gemeinnützige Wohnungen in der Europaallee von morgen! Neben diesen positiven Aspekten bereitet mir die Neuregelung des «Zürcher Untergeschosses» Sorgen. Für kleine Grundstücke ist sie sinnvoll, bei grossen Arealen zwingt sie uns jedoch, die Gebäudevolumen in den Hang zu drücken. Hier müsste mehr Spielraum für eine städtebauliche, topografische Betrachtung geschaffen werden. **Marius Hug** (43) ist Architekt.



Christian Schmid:

## «Verpasste Chance am «Stadtrand»»

Der stabilitätsorientierte Ansatz der neuen BZO ist in innerstädtischen Quartieren richtig. Diese sind bereits dicht bebaut und können unter den heutigen Bedingungen nicht ohne soziale Verdrängung und Verlust an Urbanität weiterverdichtet werden. Bei Aussenquartieren und Grünflächen ist diese bewahrende Haltung weniger sinnvoll. Man sollte das Grün sozial denken und die Aussenquartiere nicht als «Stadtrand» lesen, sondern als innere Flächen des Zürcher Metropolitanraums. Es geht um Stadtbewohner, nicht um Frösche und Kartoffeln. Wir sollten locker besiedelte Aussenquartiere, Grünflächen und auch Waldstücke gewissenhaft untersuchen. Am richtigen Ort könnte da Stadt entstehen, dichte und durchmischte Blockrandquartiere statt monofunktionale Siedlungen! Doch leider wird die BZO noch immer aus der Perspektive einzelner Gemeinden erarbeitet. Stattdessen müssten übergeordnete Strategien gemeindeübergreifend diskutiert und die BZOs entsprechend aufeinander abgestimmt werden. Wir müssen Übergänge planen und dafür Land- und Zonenabtausch ermöglichen. **Christian Schmid** (55) ist Soziologe und Stadtforcher am Departement Architektur der ETH Zürich.



Hansruedi Diggelmann:

## «Verfassungswidrig am Ziel vorbei»

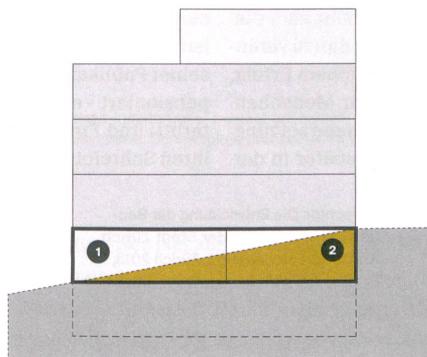
Die BZO 14 ist ein Inventar, kein Plan. Rundum boomt es – Zürich aber soll die Stadt der Glückseligen sein. Die Sache ist nicht zu Ende gedacht. Entlang von Hauptachsen wird Wohnen im Erdgeschoss verboten. Weil es im Hochparterre zulässig bleibt, werden an heute noch wenig frequentierten Lagen Neubauten ohne flexibel nutzbares Erdgeschoss gefördert. Die BZO müsste da Hochparterres ausschliessen, aber mit der Verdichtung des Umfelds auch die nötigen Frequenzen schaffen. Die Bestimmung zur «Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau» ist in ihrer Unbestimmtheit verfassungswidrig. Sie müssten den Fokus wie die hängige Vorlage des Kantonsrats zum «preisgünstigen Wohnraum» auf die Begrenzung der Gesamtinvestitionskosten und auf die Belegung bei der Erstvermietung richten. Zudem ist sie auf die anstehende Gesetzgebung zum Mehrwertausgleich abzustimmen. Für Gebiete mit gestreutem Eigentum bringt die BZO keine zweckmässige Perspektive: Anstatt ganze Strassenzüge im Bestand einzufrieren, müssten klare Rahmenbedingungen und ein geeignetes Korrektiv für das abgeschaffte «Zürcher Untergeschoss» sinnvolle Erneuerungen auf einzelnen Grundstücken ermöglichen. Hansruedi Diggelmann (53) ist Jurist und Raumplaner.



Alexander Maier:

## «Entdichtung mit der Giesskanne»

Zwei Massnahmen der BZO 14 verhindern eine von Wachstum, Dichte und Fairness geprägte Stadtentwicklung. Ersstens ist die Neuregelung des «Zürcher Untergeschosses» eine faktische Abzonung, da wird mit der Giesskanne entdichtet. Durch den Verlust von 7 Millionen Quadratmetern im Wert von 15 Milliarden Franken steigt der Landbedarf pro Wohnung um rund 24 Prozent. Das Wohnungsangebot wird knapper und teurer. Sanierungen mit grosser Eingriffstiefe werden nicht mehr durchgeführt und Garagen, Keller und Trockenräume bestimmen künftig das Bild im Erdgeschoss. Es wäre daher klüger, die geltende Regelung beizubehalten und die Trauhöhe leicht anzuheben. Anstelle der Gedrungenheit eingegrabener Erdgeschosse traten Würde und Licht. Mein zweiter Kritikpunkt betrifft die für Mehrausnützung vorgesehenen, kooperativen Verfahren. Institutionelle Bauträger können diese stemmen, kleineren Bauherren fehlt es dagegen an Zeit, Geld und Wissen. Dass Kredite bei Rechtsunsicherheit nicht vergeben werden, kommt erschwerend hinzu. Die Verfahren kommen zur falschen Zeit, und das Resultat ist eine Zweiklassengesellschaft. Die Mieter müssen schliesslich die Kosten tragen. Alexander Maier (41) ist Architekt.



### Untergeschoss

- 1 Höchstens sechzig Prozent der Nutzfläche dürfen dem dauerhaften Aufenthalt dienen.
- 2 Mindestens die Hälfte muss unter gewachsenem Terrain liegen.

→



**HUBER**  
FENSTER

Herisau 071 354 88 11  
Zürich 043 311 90 66  
[www.huberfenster.ch](http://www.huberfenster.ch)

# Die Geschichte der Bau- und Zonenordnung

Text: Köbi Gantenbein

Das Zürcher Amt für Städtebau hat zur Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) eine Broschüre herausgegeben mit einem stotzigen Titel: «Gerechter». Richard Heim und Isabelle Ritschard erzählen die Geschichte des Reglements, seit 1946 das erste erlassen worden ist. Knapp skizzieren sie die wichtigsten ökonomischen Veränderungen und die massgebenden politischen Ereignisse der letzten siebzig Jahre. Diese Skizzen geben den Kontext für die erste BZO und dann ihre teilweisen oder totalen Revisionen 1963, 1974, 1992, 1995 und 1999. Der Schlussteil erklärt, wie die nun anstehende Revision auf die aktuellen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedingungen antworten will. Zu jeder Revision fassen die Autoren die wichtigen baurechtlichen Setzungen zusammen, schildern die Reaktionen und ziehen eine Bilanz, die Arbeit der Stadträte und Parlamentarier als Ausdruck des jeweiligen Zeithorizonts kommentierend. Neben den Texten gibt es Plakate und Fotografien zur jeweiligen Planungsphase und die Entscheide zusammenfassende Pläne. In einem Leporello sind die Ur-BZO und ihre sechs Revisionen mit Plan und Schlagzeilen der wichtigsten Änderungen versammelt.

Der Überblick zeigt, dass der Druck, bezahlbare Wohnungen zu bauen, massgebend für die Revision jeder BZO ist. Immer gibt es zu wenige, und meist bemüht sich die rosarote oder rote Mehrheit der Stadt Zürich, das zu verändern. Mit oft mühsam errungenem und spärlichem Erfolg, denn dieser Druck nimmt nie ab, denn mehr Menschen wollen nach Zürich. Wichtig ist die Auseinandersetzung um Arbeitsplätze zuerst in der handfesten, später in der

Finanzindustrie, die seit den Siebzigerjahren mit Büros die Werkhallen und -räume bedrängt. Spannend ist, wie die Stadt planerisch auf den kulturellen Zeitgeist reagiert hat und so zum Beispiel ab 1974 ästhetischen Fragen immer mehr Gewicht gibt: Grünräume, Stadtgestalt, sorgfältige Architektur und 2014 die unversehrte Schönheit des Baums, heißen die Kapitel. Aufschlussreich auch, wie die Stadt mit Erfindungen wie der Arealplanung experimentiert und das Werkzeug eine Episode später in die Ordnung aufgenommen hat. Und durchwegs schliesslich bleibt das Murren und Knurren der Kreise laut, die mit Bodenhandel und Bauen vorab Geld verdienen wollen. Die teils unwirschen Reaktionen der Hauseigentümer, der Architekten und der Immobilienbranche auf den Vorschlag zur BZO 14 stehen in einer Kontinuität, sie sind aber, verglichen mit Vorlagen früherer Jahre, moderat. Es scheint, als habe niemand Interesse, die BZO 14 in die Totalblockade zu führen, die der BZO 92 passiert ist.

Wer nach dem grossen, alles erneuernden Wurf ruft, der kann mit diesem Büchlein seinen Furor kühlen. Die wichtigste Aufgabe der Broschüre ist wohl, der BZO 14 Postur als Bauordnung zu geben, die in einer Geschichte verankert sein will und die sicher ist, dass Zürich mit Gelassenheit auf die aufgeregte Veränderung der Welt ausserhalb Zürichs reagieren kann. Das Heft leistet einen guten Überblick, es ist lebhaft und anschaulich gemacht wie selten eine Publikation zu Stadtplanung und -entwicklung. Weder peinigt uns Leser krampfhafte Neutralität noch trockene Planersprache – das Heft ist engagiert und parteiisch. Richard Heim legt allerdings mit dem zügigen Titel seiner Publikation die Latte hoch: «Gerechter». Er wird nun pensioniert – er hat eine Parole gewählt, die Roland Polentarutti und Frank Argast, seine Nachfolger im Amt, über ihren Schreibtisch hängen mögen. ●

Gerechter. Die Entwicklung der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich.  
Amt für Städtebau (Hg.). Zürich 2013,  
Fr. 25.–, bei [www.hochparterre-bücher.ch](http://www.hochparterre-bücher.ch)



MEIERZOSO

Küchen • Innenausbau • Praxisplanung  
Bruggacherstrasse 12  
CH-8117 Fällanden  
Telefon 044 806 40 20  
kontakt@meierzoso.ch  
[www.meierzoso.ch](http://www.meierzoso.ch)