

BZO Stadt Zürich

Kollateralschäden unvermeidlich

Der Wohnungsmangel in der Stadt Zürich ist akut. Die Nachfrage ist grösser als das Angebot. Der Überhang ist nicht nur auf die Attraktivität und Erreichbarkeit für Neuzuzüger zurückzuführen. Vielmehr fehlen entsprechende Angebote für die neuen Generationen aus der Stadt, die in der Folge zum Wegzug gezwungen sind. Wer keinen Platz findet, der wird zum Pendler und bezahlt die Steuern anderswo. Den Pendlern folgen früher oder später Arbeitsplätze und Lehrstellen.

Vor diesem Hintergrund erstaunen die Pläne der Stadtzürcher Regierung für die Bau- und Zonenordnung (BZO). Anstatt möglichst hohe Anreize dafür zu schaffen, dass die privaten und institutionellen Investoren schnell und relevant den Wohnungsbau verstärken, werden diese ausgebremst. In allen Wohnzonen sollen die Untergeschosse ohne Kompensation durch ein Normalgeschoss wegfallen. In Teilgebieten wird sogar um ganze Stockwerke abgezont. Neue Zentrumszonen in den Quartieren hebeln bisherige Entwicklungsspielräume der Grundeigentümer in den betroffenen Gebieten aus.

Im Gegenzug wird das kooperative Planungsverfahren mit den Behörden sozusagen gesetzlich proklamiert. Damit entscheiden primär die Behörden darüber, wer wo was bauen darf. Das Gesetz hat seine Funktion als verbindlicher Entscheidungsrahmen für Investoren verloren. Rechtssicherheit muss erst über einen behördlichen Segen, samt im Voraus unbekanntem Auflagen, erlangt werden.

Es ist nachvollziehbar, dass die linksgrüne Mehrheit im Stadtrat und vielfach im Zürcher Gemeinderat ihre Vormachtstellung mit planwirtschaftlichen Instrumenten in der Entwicklung ausrüsten

und für die Umsetzung ideologischer Ziele ausnützen will. Die Einwände der Experten aus Raumplanung und Ökonomie werden systematisch ausgeblendet. «Man wolle Grundeigentümern zu keinem zusätzlichen Profit verhelfen», tönt es aus dem Stadtrat. Wer so argumentiert, verwechselt Ursache und Wirkung.

Eine kontraproduktive Herr-im-Haus-Politik

Wer dem Wohnungsmangel ernsthaft beikommen will, der baut darauf, dass möglichst viel neues privates Geld in die Stadt fliesst, damit Wohlstand und Arbeitsplätze geschaffen und dafür gesorgt wird, dass mit dem ausreichenden Wohnangebot stabile und tiefe Mieten einhergehen. Diesem Ziel würde man mit Nutzungsanreizen in der künftigen BZO gerecht. Der restriktiv angelegte städtische Entwurf bewirkt das Gegenteil. Rückgang im Wohnungsbau und Zunahme von Pendlerströmen sind die Folgen.

Die mit dem Entwurf verbundene Voranwendung führt zusätzlich dazu, dass die Erstellung von Wohnungen verhindert oder zumindest stark verzögert wird. In Dutzenden von Projekten werden langjährige Planungen zu Makulatur, den Baubewilligungskosten der Investoren steht ein Scherbenhaufen gegenüber. Die Grundeigentümer und Investoren haben nun zu entscheiden, ob sie sich im Rahmen der gesetzlichen Voranwendung der neuen BZO auf ein kooperatives Verfahren mit Auflagen einlassen. Allenfalls kommen viele zum Schluss, dass eine solche BZO-Revision vor dem übergeordneten Gesetzgeber aber auch im Markt wenig Bestand haben werde. So warten sie darauf, bis mit einem definitiven

Beschluss von Stadt und Kanton der BZO Rechtskraft erwächst. Das käme aber auf ein Investitions- und Planungsmoratorium für zwei bis drei Jahre hinaus. Die Auswirkungen auf das lokale Gewerbe wären mehr als nur schmerzlich.

Die Stadtkasse dürfte selbst in dieser Zeit der planrechtlichen Unsicherheit mit Einbussen bei den Grundstückgewinnsteuern konfrontiert werden. Ob angesichts der Finanzlage dies ohne Steuererhöhungen zu verkraften wäre, ist noch offen. Es wäre keine verkehrte Idee, wenn sich der Stadtrat mit den Interessenvertretern auf einen konstruktiven Dialog einliesse. Zurück auf Feld eins und Aufhebung der Voranwendung wären ein erster sinnvoller Schritt. Der politische Alleingang der Exekutive durch das städtische Parlament würde spätestens beim Kanton auflaufen, weil die Wirkung der vorgelegten BZO allen Entscheidungen des Souveräns der letzten Jahre in Richtung haushälterischer Umgang mit Boden, Verdichtung, Vermeidung von Pendlerverkehr, Wahrnehmung von Zentrumsfunktionen und Bereitstellung von bezahlbaren Wohnungen entgegenläuft.

Am Ende aber wird der Markt diejenigen bestrafen, die in der BZO das Vehikel für planwirtschaftliche Visionen glauben gefunden zu haben. Dabei braucht es wenig: Ökonomisch und ökologisch sinnvolle und berechenbare Rahmenbedingungen und Anreize sowie den offenen Dialog zwischen den Interessengruppen und den Behörden. Nur so bleibt Zürich ein Standort mit moderater Entwicklung und soliden wirtschaftlichen Fundamenten für den aufgebauten Wohlstand.

Robert E. Gubler Geschäftsführer der Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen



Rang 13: Central Business District (CBD) in Sydney – 2013 knapp aus Top 12 gefallen.

ANZEIGE

AUF HOCHTOUREN LAUFEN ODER ENERGIE SPAREN?



SWISSPRINTERS HAT SICH ENTSCHIEDEN. FÜR BEIDES.

Jürgen Hofmaier, Leiter Facility Management von Swissprinters

Integrales Facility Management schafft die Voraussetzung für reibungslosen Betrieb. Setzen auch Sie wie Swissprinters auf das umfassende Angebot von Cofely: Betrieb und Instandhaltung der technischen Anlagen gehören ebenso dazu wie Reinigung, Postdienste oder Umzugsmanagement. Auf Wunsch begleitet Cofely Sie im gesamten Prozessablauf und optimiert zudem Ihren Energieverbrauch. www.cofely.ch

Cofely – energieeffiziente Lösung.

COFELY
GDF SUEZ