

## Heimatschutz verzögert Bauen in Zürich

*Die neue städtische Bau- und Zonenordnung kann wegen eines Rekurses nicht in Kraft treten*

DANIEL FRITZSCHE



*Die neue Bau- und Zonenordnung sieht unter anderem die Abschaffung des ungeliebten «Zürcher Untergeschosses» vor, das teilweise in den Boden gebaut ist. Dafür sollen Häuser neu um ein zusätzliches Vollgeschoss höher gestaltet werden dürfen.* ADRIAN BAER / NZZ

Fast schon jubelnd hat der Zürcher Stadtrat vor einem Monat mitgeteilt, dass gegen die neue Bau- und Zonenordnung (BZO) «nur» 32 Rekurse eingegangen seien. Dies seien markant weniger als bei früheren BZO-Revisionen. In den 1990er Jahren, in der Ära Ursula Koch, hatte es mehrere hundert Beschwerden gegen das Plan- und Regelwerk gehagelt, das parzellengenau festlegt, wie, wo und was gebaut werden darf. Der Stadtrat nahm die wenigen Rekurse

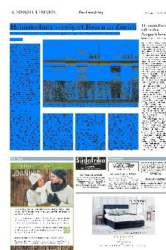
beim jüngsten Anlauf als Kompliment für seine umsichtige Arbeit und jene des Parlaments. Und er hoffte, dass die unbestrittenen Teile der Revision schon sehr bald eingeführt werden könnten.

Es ist etwas, worauf auch zahlreiche Bauherren sehnsüchtig warten. Die neue BZO erlaubt es ihnen nämlich, attraktiver zu bauen. Das ungeliebte «Zürcher Untergeschoss» wird abgeschafft, dafür dürfen Häuser oberirdisch um ein Vollgeschoss höher gestaltet werden. Viele

Bauherren haben fixfertige Projekte in der Schublade, die auf den neuen Vorgaben beruhen. Das Amt für Baubewilligungen bereitet sich auf eine regelrechte Lawine an Baugesuchen vor – für den Tag X, an dem die neue BZO in Kraft tritt.

### Zürich als Ballenberg?

Doch bis zum Tag X wird es noch dauern. Zwar gab es tatsächlich «nur» 32



Rekurse. Einer davon ist aber besonders gewichtig. Der Zürcher Heimatschutz geht nicht nur gegen einzelne Aspekte der BZO vor, sondern rekurriert gegen das gesamte Paket. Dies verunmöglicht es, dass unbestrittene Teile der Revision schon früher eingeführt werden können. Das haben rechtliche Abklärungen des Hochbaudepartements ergeben. Der Heimatschutz begründet seine «Totalopposition» mit dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (Isos). Dieses sei bei der Ausarbeitung der BZO nicht berücksichtigt worden. Das Inventar sieht vor, dass rund drei Viertel des bebauten Stadtgebiets auf die eine oder andere Art erhalten bleiben sollen. Der Heimatschutz äussert zwar ausdrücklich Sympathien für weite Teile der BZO, etwa für die Abschaffung des «Zürcher Untergeschosses» oder die Ausweitung von Kernzonen. Ein Rekurs sei dennoch notwendig, weil den heimat-schützerischen Anliegen ohne Berücksichtigung von Isos «massive Nachteile» erwachsen würden.

Albert Leiser, Direktor des Zürcher Hauseigentümergeverbands, bezeichnet das Vorgehen des Heimatschutzes als «rechts, aber äusserst bedenklich». Die Bau- und Immobilienwirtschaft sowie zahlreiche private Bauherren würden unnötig hingehalten. «Letztlich schadet dies unserer Volkswirtschaft», sagt er. Der Heimatschutz verfolge anscheinend das Ziel, aus der Stadt Zürich ein Ballenberg-Museum zu machen. Die Isos-Richtlinien gingen viel zu weit, findet Leiser. Die Stadt Zürich leiste im Bereich Denkmalpflege mehr als genug.

## Ein Fall für die Gerichte

Das Hochbaudepartement vertritt in diesem Punkt eine ähnliche Haltung. Die zuständige Medienstelle teilt mit, dass die Stadt mit der Erweiterung der Kernzonen und einem sorgfältig geführten kommunalen Inventar den denkmalpflegerischen Aspekten «ausreichend Rechnung» trage. Wann die neue BZO nun endgültig eingeführt werden kann, steht

in den Sternen. Dem Heimatschutz steht der Gang durch alle richterlichen Instanzen zu. Als Erstes wird sich das Bau-rekursgericht mit dem Fall befassen.

So lange gilt für viele Bauherren in der Stadt: warten und Däumchen drehen. Albert Leiser nennt einen geplanten Bau in der Nähe des Universitätsgeländes Irchel. Ein privater Bauherr möchte dort nach den Vorgaben der neuen BZO bauen – mit einem vollwertigen Erdgeschoss statt einem verkrüppelten Untergeschoss. «Verdichtetes Bauen, so wie das ständig gefordert wird», sagt Leiser. Dies werde momentan aber verunmöglicht. Leisers Fazit: «So verhindert der Heimatschutz willentlich zusätzlichen Wohnraum in der Stadt Zürich.»