

Sitzung vom 25. Mai 2011

665. Anfrage (Siedlungsentwicklung – Bauzonenverschwendung)

Die Kantonsrätinnen Françoise Okopnik, Zürich, Lilith Claudia Hübscher, Winterthur, und Maria Rohweder-Lischer, Uetikon, haben am 14. März 2011 folgende Anfrage eingereicht:

Zersiedelung und Fruchtfolgeflächenverbrauch sind Themen in aller Munde. Aus dem Nachhaltigkeitsbericht 2009 geht hervor, dass der Kanton Zürich bei gleichbleibendem Bauzonenverbrauch noch mindestens für die richtplanrelevante Periode von 25 Jahren über Bauzonenreserven verfügt.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Welche Fläche kann als «Restfläche» (einzelne, unüberbaute Parzellen) innerhalb von ansonsten überbauten Bauzonen angesehen werden?
2. Wie gross ist die Fläche innerhalb von Bauzonen, die nach Rückbau (Flächenwiederverwertung) neu überbaut werden könnten? Wie sieht die Altlastensituation auf diesen Flächen aus?
3. Wie gross ist die Fläche von leerstehenden, ungenutzten Industrie- und Gewerbeliegenschaften, die mit geringem Aufwand einer neuen Nutzung oder Zwischennutzung zugeführt werden könnten? Wie kann die Nutzung derartiger Liegenschaften gefördert werden?
4. Wie sind die Bauzonenreserven im Kanton verteilt? Welche Fläche steht in welcher Gemeinde zu welchem Preis zur Verfügung?
5. Verdichtet Bauen kann die Bauzonenreserve weiter erhöhen. Wie fördert der Regierungsrat die höhere Ausnützung von Bauflächen?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Françoise Okopnik, Zürich, Lilith Claudia Hübscher, Winterthur, und Maria Rohweder-Lischer, Uetikon, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Die von den Gemeinden vorgenommenen Zonenzuweisungen sowie der Überbauungs- und Erschliessungsstand der Bauzonen werden im Rahmen der kantonalen Raumbewertung erfasst und jährlich aus-

gewertet. Ende 2009 umfasste die unüberbaute Bauzonenfläche im Kanton Zürich 3231 Hektaren. Davon gelten 2457 Hektaren als baureif, d. h., sie bedürfen keiner weiteren Erschliessungsmassnahmen. Von diesen erschlossenen, aber nicht überbauten Bauzonen entfallen 965 Hektaren auf reine Wohnzonen, 620 Hektaren auf Arbeitszonen und 602 Hektaren auf Mischzonen. Weitere 270 Hektaren betreffen Zonen für öffentliche Bauten.

Inwieweit diese Flächen als «Restflächen» einzustufen sind, ist im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen. Eine kantonale Statistik liegt dazu nicht vor.

Zu Frage 2:

Grundsätzlich kann jede überbaute Fläche innerhalb der Bauzone im Rahmen der Bauordnung nachträglich verdichtet oder – nach Abbruch bestehender Bauten – neu überbaut werden. Dies wird in der Regel im Rahmen der ohnehin notwendigen baulichen Erneuerung geschehen. Dabei ist jedoch auf das bestehende Quartier- bzw. Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Namentlich in Wohnquartieren sind Neubauten sorgfältig in die bestehende Situation einzupassen.

Innerhalb der überbauten Bauzonenfläche (25 349 Hektaren) sind rund 800 Hektaren (3,2%) als belastete Ablagerungs-, Betriebs- oder Unfallstandorte im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet. Gemäss Umweltschutzgesetz (USG, SR 814.01) und Altlastenverordnung (AltIV, SR 814.680) ist dabei – je nach Art und Menge der an den Standort gelangten Abfälle – zu unterscheiden zwischen

a) belasteten Standorten, bei denen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Auf diese Kategorie entfallen mit rund 440 Hektaren etwas mehr als die Hälfte der als belastet verzeichneten Flächen (1,7% der überbauten Bauzone);

b) belasteten Standorten, bei denen untersucht werden muss, ob sie überwachungs- oder sanierungsbedürftig sind (untersuchungsbedürftige belastete Standorte). Auf diese Kategorie entfallen rund 250 Hektaren (1,0% der überbauten Bauzone). Diese Standorte müssen spätestens bei einer Zustandsänderung (Bauvorhaben, Nutzungsänderung usw.) untersucht werden. Die Untersuchungen müssen zeigen, ob der belastete Standort überwacht oder saniert werden muss, oder ob keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen bestehen;

c) belasteten Standorten, die überwacht werden müssen. Auf diese Kategorie entfallen rund 100 Hektaren (0,4% der überbauten Bauzone); sowie

d) belasteten Standorten, die saniert werden müssen («Altlasten» im rechtlichen Sinn). Auf diese letzte Kategorie entfallen rund 10 Hektaren (0,04% der überbauten Bauzone).

Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten müssen die bei den Ausubarbeiten anfallenden Abfälle sachgerecht entsorgt werden. Dabei ist jedoch nur in wenigen Fällen eine Totaldekontamination erforderlich; oftmals ist mit baulichen Massnahmen oder Projektanpassungen eine ausreichende Verbesserung der Situation zu erreichen, sodass auf eine Totaldekontamination verzichtet werden kann.

Seit Mitte der 90er-Jahre konnten im Kanton Zürich über 400 Hektaren belastetes Bauland einer neuen Nutzung zugeführt werden («Flächenrecycling»). Der KbS spielt dabei eine zentrale Rolle. Durch seine hohe Genauigkeit gewinnen potenzielle Investoren grössere Sicherheit in der Abschätzung der mit einer geplanten Umnutzung verbunden Risiken.

Zu Frage 3:

Ein weiter gehender Handlungsspielraum zur Erneuerung und Entwicklung grösserer zusammenhängender Flächen besteht insbesondere in reinen Arbeitszonen. Ende 2009 umfasste die überbaute Fläche in Arbeitszonen im Kanton Zürich 2880 Hektaren. Auf die Stadt Zürich entfielen davon jedoch nur noch 194 Hektaren, nach einem Höchststand von 515 Hektaren in den frühen 90er-Jahren. Dies bedeutet, dass rund 320 Hektaren umgezont und für andere Zwecke verwendet wurden. In der Stadt Winterthur ist die überbaute Arbeitszonenfläche im gleichen Zeitraum um rund 80 Hektaren zurückgegangen.

Die beabsichtigte Umnutzung und Entwicklung ehemaliger Industrieareale an zentralen Lagen mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr hat somit stattgefunden. Wo früher Industriehallen standen, entstehen heute gemischt genutzte neue Stadtteile mit Wohnbauten, Büroflächen und zahlreichen weiteren städtischen Nutzungen. Dieser Transformationsprozess ist noch im Gang. Dabei ist jedoch zu beachten, dass auch in Zukunft Flächen für industrielle und gewerbliche Zwecke benötigt werden, weshalb der weiteren Umnutzung solcher Flächen Grenzen gesetzt sind. Inzwischen dürfte das Potenzial für die Umwidmung grosser Industrieareale weitgehend ausgeschöpft sein.

Zu Frage 4:

Ende 2009 umfasste die Fläche der eingezonten, aber nicht überbauten Bauzonen im Kanton Zürich 3231 Hektaren. Davon entfallen die grössten Anteile auf die Regionen Oberland (14,6%), Unterland (14,6%), Winterthur und Umgebung (14,5%) sowie Glattal (12,8%). Im Verhältnis zur bereits überbauten Bauzonenfläche weisen die Regionen Unterland (mit 19,9%) und Furttal (mit 18,3%) die grössten Reserven auf.

Mit Ausnahme der Stadt Zürich (6%) liegt der Umfang der Bauzonenreserven im Verhältnis zur überbauten Bauzonenfläche in allen Regionen bei über 10%. Die Bauzonenreserven der einzelnen Gemeinden werden im Internet-Auftritt «Raumbeobachtung Kanton Zürich» unter www.raumbeobachtung.zh.ch ausgewiesen.

Für unbebautes, erschlossenes Land in Wohnzonen war 2009 im arithmetischen Mittel Fr. 695/m² zu bezahlen. Im Vergleich zu 1999 hat dieser Preis um 10%, gegenüber 1989 um 29% zugenommen. Die Bodenpreise in den einzelnen Gemeinden können dem Internet-Auftritt www.statistik.zh.ch unter Statistiken>Themenspezifische Daten>Immobilienmarkt/-preise entnommen werden.

Zu Frage 5:

Von Ende 1999 bis Ende 2009 hat die Fläche der überbauten Bauzonen im Kanton Zürich um 7,8% zugenommen. Im gleichen Zeitraum sind jedoch die Bevölkerungszahl um 12,7% und die Zahl der im Kanton Zürich Beschäftigten um 12,8% angestiegen. Die Bauzonenbeanspruchung pro Kopf der Bevölkerung ist somit zurückgegangen, obwohl gleichzeitig der durchschnittliche Konsum von Wohnfläche erneut zunahm. Insgesamt konnte die bauliche Ausnützung der Bauzonen im Kanton Zürich um mehr als 6% gesteigert werden, was den Verbrauch an zusätzlicher Bauzonenfläche entsprechend verringert hat.

Eine bessere Nutzung der inneren Reserven soll auch in Zukunft dazu beitragen, die Ausdehnung der Besiedlung zu begrenzen und diese optimal auf die bestehenden Infrastrukturen auszurichten. Dadurch ergibt sich die Chance, Wohnraum und Arbeitsplätze an mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen zu schaffen. Die Festlegungen des kantonalen Richtplans schaffen dazu geeignete Voraussetzungen.

Der aufgrund der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans erarbeitete Revisionsentwurf wurde vom 21. Januar bis 15. April 2011 öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind zahlreiche Einwendungen eingegangen, die voraussichtlich noch zu Anpassungen von Richtplantext und Richtplankarte führen werden. Am Grundsatz, wonach der Umfang des Siedlungsgebiets nicht erweitert werden soll, wird jedoch festgehalten. Die Überweisung der bereinigten Vorlage an den Kantonsrat wird voraussichtlich Anfang 2012 erfolgen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Husi