

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 126. und 127. Ratssitzung vom 30. November 2016**

**2458. 2014/335**

**Weisung vom 29.10.2014:**

**Amt für Städtebau, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Festsetzung**

Weitere Wortmeldung:

**Niklaus Scherr (AL):** *Wir möchten gerne, dass vor der Abstimmung über die Bau- und Zonenordnung (BZO) die Fraktionserklärungen gelesen werden. Unsere beinhaltet die Begründung, wo wir Nein stimmen. Wenn man schon abgestimmt hat und es nachträglich erklären muss, wäre das nicht gut.*

Redaktionslesung

Die Redaktionskommission (RedK) beantragt einstimmig Zustimmung zur redaktionellen Bereinigung des Gemeinderatsbeschlusses Nr. 2037 vom 29. Juni 2016:

Zustimmung: Präsident Mark Richli (SP), Referent; Adrian Gautschi (GLP), Eduard Guggenheim (AL), Christina Hug (Grüne), Mario Mariani (CVP), Dr. Daniel Regli (SVP), Claudia Simon (FDP)  
Abwesend: Patrick Hadi Huber (SP)

Der Präsident der Redaktionskommission begründet die Anträge der Redaktionskommission.

**Mark Richli (SP):** *Die vorliegende Revision der BZO wurde vom Stadtrat als Teilrevision ausgestaltet. Das ist wegen des grossen Umfangs der Revision sehr problematisch, vor allem im Hinblick auf gesetzestechnische, gestalterische und sprachliche Einheitlichkeit. Die Redaktionskommission hat die Artikel, die ihr vom Gemeinderat vorgelegt wurden, nach den aktuell geltenden Richtlinien redigiert und in Kauf genommen, dass nicht revidierte Artikel in einzelnen Fällen abweichend davon formuliert bleiben. Zur Gestaltung schlägt die Redaktionskommission, in Absprache mit Stadtkanzlei und Verwaltung, ein paar Generalanweisungen vor, die die ganze Verordnung betreffen. Dabei handelt es sich nicht um Anträge im eigentlichen Sinn, sondern um Vorschläge an den Stadtrat, weil sie auch Artikel betreffen, die nicht Teil der Revision sind. Während der Arbeit der Redaktionskommission an der Vorlage sind ein paar Fehler in der stadträtlichen Weisung ans Licht gekommen. Dies betrifft insbesondere die Synopse im Anhang, die einerseits die geltende BZO, andererseits die vom Stadtrat vorgeschlagenen Änderungen hätte abbilden sollen. Einzelne sprachliche und auch inhaltliche Irrtümer musste die Redaktionskommission zurückkorrigieren. Ich werde bei den betreffenden Zeilen darauf eingehen. Zwischentitel, Absätze und Literae wurden generell neu durchbuchstabiert oder durchnummeriert; dies wurde teilweise auch in der Vorlage des Stadtrat so gemacht, allerdings nicht konsequent. – Im Folgenden*

*kommentiere ich die wichtigsten Änderungsanträge der Redaktionskommission; rein sprachliche oder gestalterische Änderungen werden nicht erläutert. Sich wiederholende analoge Änderungen kommentiere ich nur beim ersten Mal.*

*Zu Zeile 007, Art. 2 Abs. 2 lit. a und b: Hier und an allen vergleichbaren Stellen wurde alphabetisch aufgezählt. In lit. a wurde die Kernzone Fierzgasse gestrichen und dafür unter b ergänzt; das war ein Fehler in der Vorlage des Stadtrats.*

*Zu Zeile 021, Art. 6 Abs. 3: Der Begriff «Umkreis» bezeichnet etwas anderes als was hier gemeint ist. Umgangssprachlich bedeutet «Umkreis» eine ungefähre Distanzangabe in alle Richtungen, so wie unten in Abs. 4 verwendet. Als Fachausdruck aus der Geometrie bedeutet «Umkreis» einen Kreis, der durch alle Ecken eines Vielecks geht. Beides ist hier nicht gemeint. Korrekt ist der Begriff «Kreis».*

*Zu Zeile 022, Art. 6 Abs. 4: Lange diskutiert hat die Redaktionskommission die beiden Begriffe «Dinge» und «Produkte»; sie hat sich für die Formulierung «Produkte» entschieden, die sie schon beim öffentlichen Gestaltungsplan «Überlandpark» gewählt hatte. Die Formulierungen «auf höchstens folgenden Wert herabgesetzt» und – in der Tabelle – «Herabsetzung auf höchstens folgenden Wert» sind missverständlich oder sogar falsch. Wörtlich würden sie bedeuten, dass der Wohnanteil auf einen Wert herabgesetzt werden darf, der nicht höher liegt als die Prozentzahl in der Tabelle. Genau das Gegenteil ist gemeint: Der Wert darf nicht tiefer sein als jener in der Tabelle.*

*Zu Zeile 023, Art. 6 Abs. 5: Hier handelt es sich um einen Fehler in der Vorlage des Stadtrats. Die Redaktionskommission hat die korrekte Formulierung gemäss geltender BZO wiederhergestellt, wie sie von der Amtlichen Sammlung (AS) wiedergegeben wird.*

*Zu Zeile 031 und 032, Art. 7 Abs. 2 und 3: Unklar war, was der Begriff «Ausmass» in dieser Formulierung bedeutet. Rückfragen ans Departement haben ergeben, dass das Profil des bestehenden Gebäudes gemeint ist, was mit der vorgeschlagenen Formulierung von Abs. 2 verdeutlicht wurde. Auch Abs. 3 wurde entsprechend vereinfacht.*

*Zu Zeile 046, Art. 8 Abs. 7 lit. c: Hier und an allen analogen Stellen setzt die Redaktionskommission den korrekten Begriff «der fertige Fussboden»; das wurde in der Vorlage des Stadtrats uneinheitlich gehandhabt.*

*Zu Zeile 047, Art. 8 Abs. 8: Hier handelt es sich um die Korrektur eines Fehlers in der Vorlage: Der Verweis auf Art. 5 ist falsch; korrekt ist «Art. 6».*

*Zu Zeile 052, Art. 11, Marginaltitel: Strichpunkte in Titeln sind unüblich; sie wurden durch Kommata ersetzt.*

*Zu Zeile 053, Art. 11 Abs. 2: Die Redaktionskommission wählte die Formulierung, die auch beim öffentlichen Gestaltungsplan «Überlandpark» gesetzt wurde. Nicht der Teil der Fläche, sondern die Gestaltung hat «der Art der Überbauung» zu entsprechen.*

*Anders verhält es sich in Zeile 207, Art. 43a Abs. 2. Zu Zeile 060, Art. 11a Abs. 5 lit. c: Hier war zu klären, dass die Aufzählung alternativ und nicht kumulativ gemeint ist und darum «oder» gesetzt werden muss. Es genügt, wenn eine der aufgezählten Bedingungen erfüllt ist.*

*Zu Zeile 095, Zwischentitel: Dieser Zwischentitel ist nicht Bestandteil der Teilrevision, soll aber in Übereinstimmung mit Stadtkanzlei und Departement in der Systematik ebenfalls angepasst werden.*

*Zu Zeile 119 und 120, Art. 24g Abs. 4 und Abs. 5 lit. a und b: Die Formulierung «vorherrschende Bauflucht bzw. eine weiter zurückliegende Baulinie» suggerierte eine Gleichrangigkeit. Faktisch besteht aber eine klare Hierarchie: Wo eine zurückliegende Baulinie besteht, ist auf diese zu bauen. Entsprechend hat die Redaktionskommission umformuliert. Analoges gilt für Abs. 5 lit. a und b.*

*Zu Zeile 120, Art. 24g Abs. 5 lit. b: Auch hier geht es, wie in der vorherigen Litera, um die Bautiefe. Es darf also bis auf die in 12 m Abstand verlaufende Parallele, entweder zur Bauflucht, oder, falls eine solche besteht, zur zurückliegenden Baulinie gebaut werden und nicht auf die Baulinie selbst. Sonst würde die Bautiefe 0 m betragen. Einzelne Mitglieder der Redaktionskommission und der Beratenden Kommission brauchten lange, bis sie das verstanden hatten.*

*Zu Zeile 133, Art. 24l Abs. 5: Hier handelt es sich um einen Fehler in der Vorlage, der auch von der Beratenden Kommission nicht korrigiert wurde. Korrekt ist der Verweis nur auf Abs. 1. Zu Zeile 145, Art. 24o Abs. 4: Auch hier fand sich ein inhaltlicher Fehler in der Vorlage des Stadtrats: Nicht der Quartiererhaltungszonenplan ist relevant, sondern die Ergänzungspläne sind es. Weiter wurde die Formulierung so umgestellt, dass zuerst der Grundsatz und nachher die Ausnahme erwähnt werden.*

*Zu Zeile 207, Art. 43a Abs. 2: Obwohl hier die gleiche Formulierung verwendet wird wie in Zeile 053, Art. 11 Abs. 2, hat die Redaktionskommission nicht umformuliert, weil hier etwas anderes gemeint ist als oben. Hier bezieht sich «der Art der Überbauung entsprechend» auf den Teil (der Gesamtfläche), nicht auf die Herrichtung. Daher ist die vorgeschlagene Formulierung korrekt.*

*Zu Zeile 227, Art. 50 Abs. 1: Hier geht es nicht um eine «regelmässige» architektonische Ausgestaltung der Erdgeschosse, sondern darum, dass diese «in der Regel» wie beschrieben ausgebildet sind.*

*Zu Zeile 145, Zwischentitel: Es handelt sich hier um zwei einzelne Kernzonen mit unterschiedlichem Gebietscharakter. Darum wurden sie in der Systematik getrennt.*

*Zu Zeile 259, Art. 60a Abs. 2: In der bestehenden Formulierung im zweiten Satz scheinen sich die Begriffe «einheitlich» und «mehrheitlich» zu widersprechen. Sie stehen aber nicht auf der gleichen inhaltlichen Ebene. Mit dem eingefügten «von» wird der immer noch recht wirre Satz etwas klarer.*

*Zu Zeile 323, Art. 75 Abs. 3: Hier handelt es sich um einen fast unerklärlichen inhaltlichen Fehler in der Vorlage des Stadtrats. In der Synopse auf der linken Seite, die angeblich die geltende BZO abbildete, stand bei der «Maximalen oberirdischen Baumasse» keine Massangabe. Mit der Revision der BZO beantragte der Stadtrat, hier eine Massangabe zu setzen. Leider erwischte der Stadtrat mit  $m^3/m^2$  die falsche Massangabe. Es geht hier, anders als an anderen Stellen, nicht um «die Baumassenziffer», sondern um «die maximale oberirdische Baumasse». Aus einer maximalen oberirdischen Baumasse von  $4400 m^3/m^2$  würde ein  $4400 m$  hohes Gebäude resultieren. Das haben weder Stadtrat noch Beratende Kommission gemerkt. Die richtige Massangabe ist hier  $m^3$ . Die Redaktionskommission korrigierte entsprechend. Und: Es stellte sich heraus, dass dies auch in der geltenden BZO steht, wie sie in der Amtlichen Sammlung (AS) publiziert ist. Die Synopse des Stadtrats war also gerade doppelt falsch.*

4 / 55

*Zu Zeile 335, Zwischentitel: Dieser Zwischentitel ist nicht Bestandteil der Teilrevision, soll aber in Übereinstimmung mit Stadtkanzlei und Departement in der Systematik ebenfalls angepasst werden.*

Es werden keine Anträge aus dem Rat gestellt.

Der Rat stimmt dem bereinigten Antrag der RedK stillschweigend zu.

Rückkommensantrag

**Michael Baumer (FDP):** *Wir haben bereits in der Debatte im Juni darauf hingewiesen, dass wir die BZO in zwei Teile unterteilen müssen. Einerseits in diese Abstimmung heute, andererseits in die Punkte, die noch in eine Planaufgabe müssen. Uns ist eine Teilrevision der BZO überwiesen worden und deswegen war auch nur der Teil in der Planaufgabe, den wir zur Beratung bekommen haben. In der Diskussion haben wir allerdings diverse Punkte besprochen, wo es sinnvoll ist, diese im Rahmen der Revision auch anzuschauen und es sind weitere Punkte aufgekommen, die dann eben nicht in der Planaufgabe waren. Darum die Entscheidung einer zweigeteilten Behandlung. Im Rückkommensantrag geht es um den zweiten Teil, damit wir dies überhaupt vorlegen können. Wir beauftragen damit den Stadtrat, die Begehren, die wir heute noch diskutieren, in einer Planaufgabe durchzuführen und nach einer Vorprüfung dem Kanton und uns dann wieder vorzulegen.*

Die BeKo RP/BZO beantragt gemäss Art. 29 GeschO GR ein Rückkommen auf die Beratung der Vorlage.

Zustimmung: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Renate Fischer (SP) i. V. von Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Peter Schick (SVP), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP), Stefan Urech (SVP) i. V. von Thomas Schwendener (SVP)

Der Rat stimmt dem Rückkommensantrag stillschweigend zu.

(Fraktionserklärungen siehe Beschluss-Nrn. 2459/2016–2461/2016)

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung:

**STR André Odermatt:** *Das Wachstum der Stadt ist, seit der BZO 1999, sukzessive in eine sehr starke Dynamik gekommen. Diese ist grundsätzlich erfreulich, solange das*

*Wachstum qualitativ gestaltet werden kann und dafür braucht man planerische Werkzeuge. Die Justierung ist überfällig, eine Justierung für die Qualität. Für strategische Verdichtungen ist ein kommunaler Richtplan nötig, der 2018 in den Gemeinderat kommen wird. Dieser wird die Grundlage für Verdichtungsrevisionen sein, die ein klares Zielbild der Stadt erarbeiten sollen. Das Wachstum findet heute schon statt und hat auch gestern schon stattgefunden. Deshalb ist es wichtig, dass man mit der Teilrevision ein paar wichtige planerische Weichen gestellt hat. Es ist etwas, das mit Augenmass geschehen ist und gewisse Entwicklungen, die seit 1999 passiert sind, nachvollziehen und auf eine saubere Basis stellen konnte. Zum Zürcher Untergeschoss haben wir eine städtebaulich gute Lösung gefunden, dies jetzt aber rauszunehmen oder schlecht gestaltet über weitere Jahre laufen zu lassen, macht keinen Sinn. Wir haben Erdgeschossnutzungen gestärkt, wir haben dort vor allem eine Sensibilisierung bei Bauherrschaften erreicht, so dass Erdgeschosse auch wieder als ein Beitrag zu lebenswerten Quartieren angeschaut werden. Wir haben die Gewerbezone und wertvolle Stadtteile als Kern- und Quartiererhaltungszonen gesichert. Es wird häufig von einer Wachstumsgrenze geredet, ich bin aber überzeugt, dass gerade in einer sich rasant verdichtenden Stadt das Wachstum nur dann akzeptiert wird, wenn wir mit Kernzonen und Quartiererhaltungszonen auch Identifikation anbieten, so dass man sich in Zürich weiterhin daheim fühlt. Wenn man gut wachsen will, muss man es auch qualitativ machen, dazu gehört auch, einen erweiterten Baumschutz und eine Freiraumbereinigung gemacht zu haben. Das Wachstum findet laufend statt. Der Gemeinderat hat sich pragmatisch, realitätsnah und konstruktiv eingebracht. Die Änderungen ergeben einen roten Faden durch das ganze anspruchsvolle und vielschichtige Geschäft. Über die Sternchen-Anträge hat man nochmal intensiv debattiert, damit sind die nächsten BZO-Debatten bereits vorgespurt.*

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

**Markus Knauss (Grüne):** *Es gibt einen offensichtlichen Unwillen neues Denken planerisch festzulegen. Wir sind damit konfrontiert, dass wir in den letzten 40 Jahren einen dramatischen Verlust an grösseren, zusammenhängenden Industrie- und Gewerbeflächen in der Stadt erlebt haben. Der Verlust ist eigentlich so dramatisch, dass grundsätzlich das Funktionieren unserer Stadt in Frage gestellt wäre, wenn wir nicht das gigantische Verkehrsaufkommen von weit ausserhalb, in Gewerbegebieten in Rothrist oder Othmarsingen, für das Funktionieren der Stadt nutzen könnten. Wir glauben, dass man den Anteil der Industrie- und Gewerbeflächen im Rahmen der Richtplanung schon hätte erhöhen müssen und wir denken immer noch, dass ein kreativer Umgang mit Flächen nötig ist, die sich für die gewerbliche und industrielle Nutzung eignen. Dafür müssten manche ihre Haltung einmal grundsätzlich überdenken. Sie sind auf der einen Seite gefangen zwischen der zur Schau gestellten Gewerbebefreundlichkeit und auf der anderen Seite von den Arealverwertungsinteressen, für die sie sich immer entscheiden, weshalb sie eigentlich zu Totengräbern des produzierenden Gewerbes in Zürich werden. Wir reden hier über ein ganz bestimmtes Gebiet, den langen Streifen, der eingeklemmt ist zwischen der stark befahrenen Überlandstrasse und der noch viel stärker befahrenen Autobahn. Das Gebiet ist unbeliebt und wird auch in einem baulichen Sinn ausgegrenzt. Die Gebiete südlich der Überlandstrasse sollen mit einer*

*Mauer vor Strassenlärm geschützt werden. Die Gebiete werden nicht mehr zur Stadt zugehörig betrachtet. Man hätte hier grosse Chancen, das Gebiet, das man ausgrenzt, grundsätzlich neu zu überdenken. Heute gibt es dort eine Mischzone, also Wohnen und Arbeitsplatzgebiet, aber der hohe Wohnanteil von 75 % verunmöglicht faktisch eine Transformation in ein Gewerbegebiet. Weil jeder Grundeigentümer weiss, dass er lieber seine alten abgehalfterten Wohnbauten noch möglichst lange betreiben will, weil dies mehr Ertrag garantiert als eine gewerbliche Nutzung. Auf der anderen Seite weiss man, dass an diesem Ort Wohnen eigentlich nicht zumutbar ist. Deshalb wäre es konsequent, anstatt so zu tun, als ob man dort Wohnen könnte, die Transformation in ein Industrie- und Gewerbegebiet zu forcieren, das würde viele Vorteile bringen. Die Stadt hätte endlich einmal ein grösseres Industrie- und Gewerbegebiet, was wirklich schmerzlich vermisst wird. Das Gebiet ist von der Stadt mit der wunderbaren Lärmschutzwand schon so abgegrenzt, dass dort eben auch lärmiges Gewerbe möglich wäre, die Industrie- und Gewerbezone ist auch von den Eigentümern her so kleinräumig strukturiert, dass eine Vielzahl von kleineren Betrieben Platz hätte, es könnte so ein richtiges Gewerbe, ein Biotop entstehen. Das heisst nicht, dass von einem auf den anderen Tag die Wohnnutzungen nicht mehr möglich wären, es würde einen Transformationsprozess geben, aber bis dahin würden die Wohnungen nach wie vor als preisgünstige Wohnungen erhalten bleiben. Deshalb lautet der Antrag, das Mischgebiet als Industrie- und Gewerbezone 1 zu zonieren.*

**Michael Baumer (FDP):** Gerade das Gebiet zeigt, dass es in Zürich problematisch ist, dass man hier nicht auf der grünen Wiese bauen kann. Das Gebiet ist heute bereits überbaut, es gibt dort Dienstleistungen und es gibt Gewerbe, es funktioniert also anscheinend. Die abgehalfterten Wohnbauten sind genau Wohngebiete, wo sehr günstiger Wohnraum vorhanden ist. Bei der Rosengartenstrasse sagte man, es gäbe Transformationen und dann verschwanden die günstigen Wohnungen. Man müsste also die heutigen Wohnbauten abreissen und die Menschen irgendwo anders unterbringen, was nicht die Idee sein kann. In der Stadt existiert bereits etwas, und wenn man jetzt planerisch sagt, es ist uns egal, ob da jetzt schon Leute wohnen, machen wir unsere Gewerbezone, weil es kleinzellig parzelliert ist, ist das eine merkwürdige Haltung. Insbesondere weil man sehr bald nach der Annahme der Änderung nicht mehr die kleinen Parzellen hätte, sondern ein Gebiet, auf dem relativ rasch grosse Areale zusammengekauft werden würden. Das will die Mehrheit der Kommission nicht.

Änderungsantrag 1

Zonenplan 1: 5000, Zone IG I / Aufnahme neues Gebiet

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Das Mischgebiet Überlandstrasse gemäss Entwurf zum regionalen Richtplan sei in die IG I aufzunehmen.

7 / 55

Mehrheit: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Peter Schick (SVP), Thomas Schwendener (SVP), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP)

Minderheit: Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Referent; Gabriele Kisker (Grüne), Niklaus Scherr (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 100 gegen 23 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

**Gabriele Kisker (Grüne):** *Es gibt eine Bestandesgarantie, insofern ist das Horrorszenerario nicht inhaltlich. Es geht im Weiteren um das KIBAG-Areal Wollishofen und Tiefenbrunnen. Auch hier sähen wir eine gute Möglichkeit, die Industrie- und Gewerbezone zu erhalten. Im Rahmen der regionalen Richtplanung hat sich gezeigt, dass ein grosser Bedarf am Produktionsstandort besteht. Nicht nur das, in der Stadt integrierte Produktionsprozesse sind Indikatoren für eine lebendige und moderne Stadt. Der Bedarf an Produktionsstandorten ist heute anders gelagert als noch damals in der Grossindustriezone. Im Fokus stehen heute auch kleine Bereiche, es ist ein Raumbedarf für Cluster, von mittelständischen und kleinen Firmen, eine Brutstätte für die zukunftssträchtige Industrie 4.0, davon haben wir auch gehört bei den SBB-Arealen. Zurzeit wird Kies bei der KIBAG in Wollishofen angeliefert und Altbeton verarbeitet. 2008 hat die Stadt mit der KIBAG Sonderbauvorschriften erarbeitet, die den Bau von Villen mit eigenem Hafenananschluss ermöglichen sollen falls die KIBAG ihre Produktionsstätte aufgibt. Das ist nicht mehr zeitgemäss, wir wissen alle, dass der Bedarf an Edellozen erschöpft ist. Mit den Sonderbauvorschriften wird ein falsches Segment bedient, weshalb diese aufzuheben sind. Das Quartier hat noch sehr hohe Verdichtungsreserven in der harten Bauzone, ohne weitere Auf- und Umzonung oder Neueinzonung und benötigt deshalb keinen zusätzlichen Wohnraum in dem Bereich. Es ist wichtig, innerstädtische Produktionsstätten zu erhalten und die Zonen der heutigen Produktionsnutzung anzupassen. Beim Land der KIBAG handelt es sich um Konzessionsland am See, sogenanntes Aufschüttungsland, das eigentlich generell dem Kanton gehört und, ähnlich wie bei den SBB-Arealen, schlussendlich für wenig Geld 1993 ins Eigentum der KIBAG übergegangen ist. Falls jetzt vorgebracht werden soll, dass bei einer Aufhebung der Sonderbauvorschriften eine Entschädigung anfallen würde, würde ich das heftigst bezweifeln. Im Gegenteil wäre eigentlich mit den Sonderbauvorschriften ein Mehrwertausgleich fällig gewesen. Die Zonierung aus der BZO-Hofmann des dreistöckigen Wohnens entspricht weder der bisherigen Nutzung noch dem zukünftigen Bedarf in der Zone, soll also dem heutigen Betrieb angepasst werden und eine Industrie- und Gewerbezone II entstehen, die einen gewissen Gewerbeanteil aber auch einen gewissen Industrieanteil zulässt. Das gleiche gilt für das KIBAG-Werk in Tiefenbrunnen, die Marina in Form eines schwimmenden Jachthafens, ist aus Kostengründen schon längst zurückgestellt worden und bedient auch hier eine falsche Sparte. Wir möchten lieber lokal verankerte, innovative Prozessstandorte mit öffentlichem Seezugang als private Villen und Jachthäfen.*

**Michael Baumer (FDP):** Wenn die Besitzstandsgarantie beim Wohnen gilt, heisst das, dass man dort gar kein Nutzgewerbe ansiedeln kann, weil die Lärmvorschriften nicht eingehalten werden. Das ist ein Widerspruch. Für beide KIBAG-Areale sind schon Planungen gelaufen und man hat sich etwas dazu überlegt. Die Schiffe legen aber immer noch an und der Kiestransport findet nach wie vor statt. Die Sonderbauvorschriften hat nicht der Stadtrat in Alleinkompetenz beschlossen, sie sind durch das Parlament in einer grossen Mehrheit bewilligt worden. Deshalb sieht die Mehrheit der Kommission keinen Grund, jetzt von dieser Planung abzuweichen. Auch wenn man diese vielleicht mit den Jahren nochmals aktualisieren müsste. Im Tiefenbrunnen ist die Marina geplant, sie wurde zwar nach finanziellen Überlegungen zurückgestellt, aber die Planung ist nicht aufgehoben. Solange man in der Stadt der Meinung ist, man möchte die beiden Gebiete entwickeln, auch im Hinblick darauf wie gut diese erschlossen sind, macht es keinen Sinn, diese jetzt in Industrie- und Gewerbezone umzuzonen.

#### Änderungsantrag 2

Zonenplan 1: 5000, Zone IG II / Aufnahme neuer Gebiete

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Die Kibag-Areale Wollishofen und Tiefenbrunnen seien in die IG II aufzunehmen.

Mehrheit: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Peter Schick (SVP), Thomas Schwendener (SVP), Sven Sobernheim (GLP)  
Minderheit: Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Christine Seidler (SP)

Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 61 gegen 62 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) ab.

(Rückkommen siehe nach Änderungsantrag 4)

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

**Gabriele Kisker (Grüne):** In diesem Antrag geht es um die Werkerei in Schwamendingen. Lebendige Urbanität wird durch funktionale Durchmischung gefördert indem Produktionsprozesse im Quartier verankert werden. Wo früher Altes repariert und verkauft wurde, haben sich Büros und Werkstätten mit Hilfe der Stadt zu attraktiven Konditionen einmieten können. Das Angebot stösst auf grosses Interesse, denn seit

*Jahren klagen Gewerbebetriebe aus allen Sparten darüber, wie schwierig es ist, in der Stadt geeignete Produktionsräume zu finden. Es ist wichtig, kleineren und mittleren Gewerbebetrieben Raum zu geben, denn sie sind wichtig für Zürich, schaffen Arbeitsplätze und bilden Lernende aus. Mit einer Wohnmonokultur mit paralleler Erdgeschossnutzung, wie sie jetzt im Gebiet Überlandpark angedacht ist, ist noch keine funktionale Durchmischung gesichert. Oft finden sich in den Erdgeschossbereichen reiner Monokulturen Nutzungen ein, die eher zur Verödung denn zur Belebung führen. In der Verhandlung zum Gestaltungsplan konnten wir zumindest verhindern, dass die Werkerei nicht auch noch zu Wohnraum mutiert. In einem zweiten Schritt wollen wir jetzt in der Grundordnung Produktionsstätten sichern, das würde greifen, falls der Gestaltungsplan nicht in der vorliegenden Form umgesetzt werden könnte.*

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** *Wir haben erst vor kurzem schon einmal über das Areal Werkerei diskutiert. In Zusammenhang mit dem öffentlichen Gestaltungsplan zum Überlandpark. Dort hat eine Mehrheit des Gemeinderats den Wohnanteil auf 0 gesetzt, um die aktuelle Nutzung der Werkerei absichern zu können. Jetzt gibt es nochmal einen Antrag, der einen Schritt weiter gehen will, indem man das Areal in eine Gewerbezone umzonieren will. Der Schutzaufwand, den wir hier im Gemeinderat betreiben, ist also recht beträchtlich. Eine Mehrheit lehnt den Antrag ab, weil man den Wohnanteil schon auf 0 gesetzt hat und weil solch eine Mikrogewerbezone nicht wirklich Sinn macht. Damit IG-Zonen funktionieren können, müssen sie grossflächiger sein und nicht als Oasen für die einen oder Stolpersteine für die anderen, die Lärmklagen einreichen wollen, in eine Wohnzone hineingesetzt werden. Wir lehnen deshalb den Antrag ab.*

### Änderungsantrag 3

Zonenplan 1: 5000, Zone IG II / Aufnahme neues Gebiet

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Das Areal der Werkerei Schwamendingen sei der IG II zuzuweisen.

Mehrheit:	Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Präsident Michael Baumer (FDP), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Peter Schick (SVP), Thomas Schwendener (SVP), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP)
Minderheit:	Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Niklaus Scherr (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 99 gegen 23 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

**Gabriele Kisker (Grüne):** Auf dem Lettenareal soll eine Freihaltezone, eine Parkanlage und ein Platz installiert werden. Die Stadt hat 2007 der SBB den Bahnhof und ein 2000 m<sup>2</sup> grosses Areal abgekauft. Die Fläche dient heute als Parkplatz, der Bahnhof wird zwischengenutzt. Das Gebiet rund um das ehemalige Bahnhofsgebäude schliesst nahtlos an die Ausgangs- und Bademeile Oberer Letten an. Menschen aus der ganzen Stadt halten sich in ihrer Freizeit in diesem Flussraum auf. Ein dringlicher Wunsch aus dem Quartier, der Zugang von Wipkingen an die Limmat mit einem Grünkorridor zu verwirklichen, blieb bis heute ungehört. Seit längerem klärt das Hochbaudepartement mögliche künftige Nutzungen ab, konkret ist aber noch nichts. Momentan ist ein Teil des Gebiets Freihaltezone, ein Teil Bauzone, ein Teil Zone für öffentliche Bauten. Der planerische Flickwerkteppich soll sich ändern. Das angrenzende Gebiet Wipkingen ist klimatisch belastet und mit öffentlichem Grünraum unterversorgt. Laut BZO bestehen grosse Nutzungsreserven in der bereits bebauten Siedlungsstruktur in Wipkingen. Nachverdichtungen sollen also im bebauten Raum stattfinden und nicht unbebautes noch zusätzlich zugebaut werden. Eine Bauzone ist dort nicht gewünscht, sondern eine Sicherung des Frei- und Grünraums. Mit der Nutzungszuweisung Parkanlage wird das Gebiet entsiegelt, neben dem EWZ-Werkhof und dem denkmalgeschützten Bahnhof wird der Rest der Fläche zu einem öffentlichen Park ausgestaltet. Wünschenswert wäre auch eine grüne Anbindung der neuen Freifläche mit dem Quartier Wipkingen. So wäre das mit öffentlichem Grünraum unterversorgte Gebiet neu entlastet. Wenn jetzt das Argument angebracht wird, man könne keine Gastronomie mehr auf dem Grünraum stattfinden lassen, stimmt das so nicht. Im Seebecken sind mehrere Betriebe auch in einer Parkanlage zulässig, so lange sie diese Anlage nicht überinstrumentalisieren.

**Sven Sobernheim (GLP):** Alle Zwischennutzungen, die in den letzten Monaten auf dem Parkplatz im Lettenareal entstanden sind, können nun legalisiert werden. Wenn man dem Antrag jedoch zustimmt und eine Freihalteparkzone daraus macht, kann man diese Bauten nicht mehr bewilligen, weil sie keinen Bestandsschutz haben. Die Zwischennutzungen, die heute dort möglich sind, sollten auch weiterhin dort möglich sein.

Änderungsantrag 4

Zonenplan 1: 5000, Freihaltezone P / Aufnahme neues Gebiet

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Das Lettenareal sei der Freihaltezone P (Parkanlage und Plätze) zuzuweisen.

11 / 55

Mehrheit: Sven Sobernheim (GLP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Peter Schick (SVP), Thomas Schwendener (SVP), Christine Seidler (SP)

Minderheit: Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Niklaus Scherr (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 101 gegen 23 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Rückkommensantrag zu Änderungsantrag 2

**Karin Weyermann (CVP)** beantragt Rückkommen zum Änderungsantrag 2 und die Wiederholung der Abstimmung: Wir konnten eruieren, dass Mario Mariani bei der Abstimmung nicht grün angezeigt wurde.

Weitere Wortmeldungen:

**Dr. Davy Graf (SP):** *Ein Rückkommen muss sofort angemeldet werden, also direkt nach der Abstimmung und nicht ein paar Anträge später. Wir hatten eine Abstimmung, die ausgezählt wurde und sind zum nächsten Geschäft gekommen. Deshalb lehnen wir den Antrag ab.*

**Karin Weyermann (CVP):** *Ich bin mir der allgemeinen Regeln durchaus bewusst. Wir haben den Rückkommensantrag nicht gestellt, weil in der Zwischenzeit noch jemand dazu gekommen ist. Wir waren komplett, aber wir haben nicht schnell genug realisiert, dass etwas nicht funktioniert hat.*

Der Rat stimmt dem Rückkommensantrag mit 62 gegen 62 gemäss dem Stimmverhalten des Ratspräsidenten zu.

Weitere Wortmeldung:

**Dr. Davy Graf (SP):** *Wir werden dies in der nächsten IFK-Sitzung (Interfraktionelle Konferenz) besprechen. Das ist ein Durchmarschieren von einer Mehrheit des Gemeinderats über jede Regelung und Übereinkunft hinweg, die so nicht zu akzeptieren ist.*

Änderungsantrag 2

Zonenplan 1: 5000, Zone IG II / Aufnahme neuer Gebiete

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

12 / 55

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Die Kibag-Areale Wollishofen und Tiefenbrunnen seien in die IG II aufzunehmen.

- Mehrheit: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Peter Schick (SVP), Thomas Schwendener (SVP), Sven Sobernheim (GLP)
- Minderheit: Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Christine Seidler (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 62 gegen 25 Stimmen (bei 37 Enthaltungen) zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

**Mario Mariani (CVP):** *Zuerst müsste der Mehrheitssprecher reden, denn dies betrifft eine Änderung des Stadtrats.*

**Markus Knauss (Grüne):** *An der Uetlibergstrasse im Kreis 3 geht es um ein kleines aber wichtiges Anliegen. Das Areal ist rund 400 m<sup>2</sup> gross, eine kleine Parkanlage gleich neben der Uetlibergstrasse, in der Höhe der Bachtobelstrasse. Es gab verschiedene Planungen zur anliegenden Strasse, in Zuge dessen man die Parkanlage verbessern wollte. In der Zwischenzeit wurde Filippo Leutenegger Stadtrat des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements und wollte als erstes auf dem Areal neun bestehende Bäume fällen und zwölf Parkplätze darauf planen. Das ganze Areal der Uetlibergstrasse liegt im Gebiet 1 der Klimaanalyse und diese Gebiete sind so charakterisiert, dass sie eine hohe Luftschadstoffbelastung haben, eine hohe Emissionsdichte, flächige Überschreitungen der Emissionsgrenzwerte, wenig Durchlüftung sowie eine hohe Wärmebelastung und einen hohen Versiegelungsgrad. In diesem Gebiet muss man also mehr Grünflächen schaffen und nicht die letzten bestehenden Grünflächen verringern.*

**Mario Mariani (CVP):** *Der Mehrheitssprecher mag sicher recht damit haben, dass diese Parkanlage zur Beruhigung der Klimasituation der Stadt beitragen würde. Es ist jedoch ein vergleichsweise kleiner Park und die Umzonung ändert nichts, weil das Projekt öffentlich aufliegt und so realisiert wird.*

Änderungsantrag 5

Zonenplan 1: 5000, Freihaltezone P / Aufnahme neues Gebiet

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Die Grünfläche vor der Liegenschaft Bachtobelstrasse 6 soll in einem geeigneten Perimeter in die Freihaltezone P (Parkanlagen und Plätze) und evtl. mit der Freihaltezone

auf dem Areal WD 3524 verbunden werden.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit:	Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Referent; Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP)
Minderheit:	Mario Mariani (CVP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Peter Schick (SVP), Thomas Schwendener (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 74 gegen 48 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

**Thomas Schwendener (SVP):** Die Parzelle in Seebach war früher eine Landwirtschaftszone und wurde dann umgezont in eine W2, aber lange als Landwirtschaft weiterbetrieben. Bis vor kurzem plante man, das Asylzentrum in Zürich-Nord dort aufzustellen. Auf der gleichen Seite oberhalb liegt die Sportanlage Eichrain, die relativ knapp ist an Kapazitäten. Stadtauswärts gegen Glattbrugg befindet sich das Areal Froloch, welches man für Familiengärten zur Verfügung stellen will. Es macht nicht viel Sinn, dort hinten an der Autobahn nochmals eine Infrastruktur zu bauen, weshalb die Parzelle Seezone in eine Sportzone und Freizeitanlage umgezont werden soll. Es gibt dort Garderobengebäude, die Sportanlagen sind schon vorhanden und das Asylzentrum wird maximal 20 Jahre betrieben. Auch mit einer Bestandesgarantie könnte man dort trotzdem noch Sport betreiben. Es ist nicht sinnvoll, auf der anderen Strassenseite etwas Neues zu bauen, wo die Ressourcen zu einer Erweiterung schon vorhanden sind und dann zusätzlich, auf der Seebacherstrasse Richtung Affoltern nochmals eine Sportanlage zu erstellen. Die Ressourcen werden so auseinander gerissen und alles verteuert. Die Bestandesgarantie soll beibehalten werden und in eine Sportzone überführt werden.

**Sven Sobernheim (GLP):** Wenn man beim Fussballplatz keine Garderobe baut, sondern nur zwei Tore aufstellt und Markierungen macht, kann man dies jetzt schon in der bestehenden Wohnzone umsetzen. Denn die Wohnanteilspflicht gilt nur für Bauten und nicht für Nutzungen des Aussenraums. Die Umzonung wäre also gar nicht nötig. Dazu kommt, dass das Eichrain gut ausgelastet ist, aber kein Bedarf für Ausbauten besteht. Der Antrag zielt also auf das Asylheim, das inzwischen eröffnet wurde und eine problemlose Nutzung an diesem Ort verspricht. Würde man dies jetzt umzonen, würde man einen Buchwert von 7 Millionen Franken verlieren. Die CVP unterstützt den Antrag mit. Dieselbe Partei, die noch forderte, dass man 1000 zusätzliche Flüchtlinge aufnimmt, will hier eine Umzonung machen, die das Asylheim als nicht mehr zonenkonform erklären würde. Die Asylheime, die wir haben, müssen wir behalten und nutzen.

14 / 55

Weitere Wortmeldungen:

**Thomas Schwendener (SVP):** *Der Zeitpunkt wird kommen, wo die Sportanlagen-garderobe erweitert werden muss, sie ist jetzt schon zu klein. Es gibt nicht nur den Fussballplatz dort oben, sondern auch Tennisplätze. Die Anlage reduzierte man aus Spargründen, aber man hatte eine Erweiterung dort vorgesehen. Den Buchwert musste die Stadt nie zahlen, weshalb nichts verloren geht.*

**Mario Mariani (CVP):** *Wir wollten ein Zeichen für den Sport setzen und zwar ein langfristiges, um zu zeigen, dass der Sport in Zürich einen Platz hat.*

Änderungsantrag 6

Zonenplan 1: 5000 (Nr. II) / Umzonung einzelnes Gebiet

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Die Parzelle SE 6364 / W2 soll neu in eine E1/E2 Sport- und Freizeitanlage umzont werden.

Mehrheit:	Sven Sobernheim (GLP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Albert Leiser (FDP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Christine Seidler (SP)
Minderheit:	Thomas Schwendener (SVP), Referent; Roger Liebi (SVP), Mario Mariani (CVP), Peter Schick (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 97 gegen 27 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

**Albert Leiser (FDP):** *Wir möchten, dass die Gebiete der IG3-Zone neu in eine Zentrumszone umgesiedelt werden. Das betrifft hier die Flurstrasse, die Badenerstrasse und die Rautistrasse. In diesem Gebiet befindet sich auch das Koch-Areal, jetzt noch in einer IG3, was bedeutet, dass man dort nie Wohnungen bauen kann. Irgendwann muss hier umgezont werden. Eine Zentrumszone wäre sinnvoll, weil man Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen zusammen dort entwickeln könnte. Anscheinend will das die linke Seite nicht und argumentiert mit der Mehrwertabschöpfung. Bis dies soweit ist, sind die Mehrawergleichsthematiken sicher diskutiert. Ich bin nicht gegen einen Mehrawergleich, sehe diesen jedoch nicht in Franken, sondern in einem städtebaulichen Vertrag, weil wir hier von grösseren Gebieten sprechen. Wenn man nachher umzonen muss und dies nur für die Stadt macht, jedoch nicht den unteren Teil*

berücksichtigt, ist das nicht fair.

**Christine Seidler (SP):** Gemäss dem revidierten regionalen Richtplan ist das Gebiet den Arbeitsplatzgebieten zugewiesen. Eine Zuordnung zu einer Zentrumszone würde einerseits eine Anpassung im Richtplan erfordern und andererseits den übergeordneten Zielen, der Förderung des Arbeitsplatzgebietes im kantonalen Richtplan widersprechen. Entsprechend hat der Kanton bei der Vorprüfung des Richtplans wie auch der BZO die von der Stadt verfolgten Ziele, die bestehende Industrie- und Gewerbezone zu erhalten, klar unterstützt. Am 22. Juni 2016 haben wir im Gemeinderat, im Rahmen der BZO-Revision, den Entscheid gefällt, den neuen Zonentyp Industrie- und Gewerbezone IG1–3 mit gebietsspezifischer Einschränkung der Ausnützung von Handels- und Dienstleistungsnutzung einzuführen. Das würde die bisherige Industriezone IHD ablösen. Damit korrigieren wir eine Fehlentwicklung in Zürich, denn die Vergangenheit hat gezeigt, dass der damals kantonale Eingriff in die sogenannte BZO-Hofmann zu einer Spekulation von Industrieland geführt hat und darum für die Wirtschaftsdiversifizierung von Zürich gewichtige Gewerbezüge, Produktion und Industrie durch die Agglomeration abgetrennt wurden. Mit der Neuzonierung soll eine Basis für das produzierende Gewerbe und die Industrie wieder nach Zürich geholt werden, um eine Diversifizierung in der Wirtschaft zu ermöglichen. Die Industriezone in Zürich ist eine verschwindend kleine Fläche von nur noch 5 %, die gleichzeitig stark durch Dienstleister belegt ist. Für ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum ist eine Diversifizierung und eine Ansiedlung der Industrie des produzierenden Gewerbes unabdingbar und sehr wichtig. Die Ausnutzungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzung ist extra so angesetzt worden, dass ein Spielraum bleibt. Würde man dem Begehren Folge leisten, hätte dies die gleiche Entwicklung wie im Rahmen der BZO 1999 zur Folge: In einer Zentrumszone könnten sich aufgrund des Preisdrucks des freien Markts nur noch ertragsstarke Nutzungen wie Wohnen und Dienstleistungen durchsetzen. Die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe würde so nicht gelingen und die Diversifizierung somit nicht nur verhindert, sondern auch ertragsschwächere, bereits bestehende Gewerbenutzungen verdrängt. Lärmige oder stark störende Nutzungen wären nicht mehr möglich. Mit einem Anteil von Handels- und Dienstleistungsnutzungen von immer noch 150 % besteht aber noch genügend Spielraum für eine flexible Nutzung.

Weitere Wortmeldung:

**Albert Leiser (FDP)** beantragt Abstimmung unter Namensaufruf: Ich nehme zur Kenntnis, dass man auf dem Gebiet keine Wohnnutzung möchte, sondern nur Gewerbe.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung:

**STR André Odermatt:** Es gibt die Industriezonen IG1–3, die auch sogenannte kantonale Arbeitsplatzgebiete sind und es gibt Zonen, die keine Arbeitsplatzgebiete sind. Das Koch-Areal beispielsweise ist kein kantonales Arbeitsplatzgebiet. Für die Zonen, die Arbeitsplatzgebiete sind, werden noch richtplanerische Änderungen fällig. Bei allen anderen werden keine richtplanerischen Änderungen fällig, sondern Änderungen des Gemeinderats in der Zonierung.

Der Rat stimmt dem Antrag von Albert Leiser (FDP) mit 100 Stimmen zu. Somit ist das Quorum von 30 Stimmen gemäss Art. 41 Abs. 1 GeschO GR erreicht.

Änderungsantrag 7  
Zonenplan 1: 5000 (Nr. VIII) / Umzonierung eines Areals

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Zone IG3 (Flur-, Rauti-, Badenerstrasse) umzonieren zu Zentrumszone.

Mehrheit:	Christine Seidler (SP), Referentin; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Sven Sobernheim (GLP)
Minderheit:	Albert Leiser (FDP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Peter Schick (SVP), Thomas Schwendener (SVP)

Abstimmung gemäss Art. 41 GeschO GR:

Aus technischen Gründen wurde das Stimmverhalten der einzelnen Ratsmitglieder nicht aufgezeichnet.

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 81 gegen 43 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

**Markus Knauss (Grüne):** Die Volkswirtschaftsdirektion erklärte in einem Bericht, dass entlang der Achse Rosengartenstrasse/Bucheggstrasse ein lebendiges und vielfältiges Gebiet von hoher räumlicher Qualität mit angemessener Dichte und einem Anteil preisgünstiger, wenn möglich gemeinnütziger Wohnungen entstehen kann. Unter Berücksichtigung, dass die Gebietsentwicklung von Grundeigentümern mitbestimmt wird, will die Stadt den gesamten Veränderungsprozess soweit wie möglich beeinflussen, die geeigneten Rahmenbedingungen setzen und die bestehenden Handlungsmöglichkeiten ausschöpfen. Doch zu warten, bis der Rosengartentunnel gebaut wird und zu erleben, wie von einem Tag auf den anderen die Grundstückspreise explodieren und sich dann zu beklagen, dass man die Ziele nicht erreicht hat, ist uns zu wenig. Deshalb muss man hier planerisch eingreifen. Wenn ein Stadtgebiet von einem Tag auf den anderen verkehrsberuhigt wird, wie das beispielsweise bei der Westumfahrung der Fall war, bedeutete dies für die betroffenen Teile sehr unterschiedliche Entwicklungen. Im nördlichen Teil wurden preisgünstige Wohnungen geschützt, im südlichen Teil gab es brutale soziale Umwälzungen und die Menschen, die jahrzehnte-

*lang den Lärm ausgehalten hatten, wurden einfach wegsaniert. Um die gleiche Entwicklung an der Rosengartenstrasse zu verhindern, greifen wir zum Instrument der Gestaltungsplanpflicht. Mit einem planerischen Federstrich kann ein gigantischer Mehrwert geschaffen werden. Damit die sozialen Umwälzungen dieser Planungsmassnahme begleitet werden können, ist es nötig, dass wir der Stadt die nötigen planerischen Massnahmen geben, wenngleich das einen gewissen Eingriff ins Grundeigentum darstellt. Sonst finanzieren wir mit einer Milliardeninvestition des Kantons nur einen Millionengewinn der Grundeigentümer.*

**Mario Mariani (CVP):** *Es wird einiges passieren an der Rosengartenstrasse, aber nicht so schnell, dass man sofort eine Gestaltungsplanpflicht erlassen müsste. Es finden vorher diverse Abstimmungen statt, bis der Transformationsprozess beginnt. Wir haben einen kommunalen Siedlungsrichtplan, den wir auch noch behandeln. Es wäre falsch, zu diesem Zeitpunkt eine Gestaltungsplanpflicht zu erlassen.*

#### Änderungsantrag 8

A. Zonenordnung, Art. 4 Gestaltungsplanpflicht, neuer Abs. 11

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

<sup>11</sup>Entlang der vom Verkehr entlasteten Strassenachse Rosengartenstrasse / Bucheggstrasse muss mit Gestaltungsplänen sichergestellt werden, dass die Umgestaltung des Gebiets mit hoher räumlicher Qualität, mit angemessener Dichte und einem hohen Anteil preisgünstigem, wenn möglich gemeinnützigem Wohnraum erfolgt.



Mehrheit:	Mario Mariani (CVP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Peter Schick (SVP), Thomas Schwendener (SVP), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP)
Minderheit:	Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Referent; Gabriele Kisker (Grüne), Niklaus Scherr (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 100 gegen 23 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

**Markus Knauss (Grüne):** *Die Arealüberbauungen in der Stadt haben zu neuer Aktualität gefunden, nachdem das Bundesgericht im Fall «Ringling» entschieden hat, dass die Arealüberbauung in dieser Form nicht bewilligungsfähig ist. Nach zürcherischem Recht besteht ein Rechtsanspruch auf eine zusätzliche Ausnutzung auf einem bestimmten Areal, wenn dieses grösser als 6000 m<sup>2</sup> ist. Gemeinden im Kanton Zürich können dieses Instrument nutzen, wenn sie es in ihrer BZO festschreiben. Arealüberbauungen erbringen eine relativ starke Ausnutzungserhöhung. In der dreigeschossigen Wohnzone ist die Ausnutzungserhöhung 22 % hoch, in der neuen viergeschossigen Wohnzone gar 29 % und der Ausnutzungsbonus, der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zugestanden wird, summiert sich. Wir haben in der Stadt Zürich aktuell etwa 33 Millionen Quadratmeter Bruttogeschossfläche überbaut, der Bonus alleine schafft eine Mehrfläche von 2,15 Millionen Quadratmetern. Der Bonus beträgt also 6,5 % des heutigen, bestehenden Bruttogeschossflächenbestands der ganzen Stadt. Eigentlich haben wir ausserhalb der Quartiererhalts- und Kernzone fast flächendeckend die Möglichkeit der Arealüberbauungen. Sie sind das wirklich dominierende Gestaltungselement im städtischen Raum und stellen das Gegenteil der Stadtplanung dar, da wir überall unkontrolliert diese Überbauungen haben. Besonders die Massstabsprünge geben dabei Anlass zu Diskussionen. Viele Nachbarn akzeptieren es nicht, wenn sie in der bisher dreigeschossigen Wohnzone, die jetzt neu viergeschossig wird, plötzlich sieben Geschosse vor dem Fenster haben. Wir wollen die Verdichtung planen und institutionell sinnvoll umsetzen. Lukas Bühlmann, Direktor der Vereinigung für Landesplanung, stellt Arealüberbauungen grundsätzlich in Frage und findet, dass sie das falsche Instrument in einem Land wie der Schweiz sind, das eine stark legitimierte Nutzungsplanung kennt. Arealüberbauungen sind eine Ausnahmeregelung im Baurecht. Wenn ein Grundeigentümer die Mehrausnutzung in Form einer Arealüberbauung schon konsumiert hat, gibt es für ihn auch keinen Grund mehr, eine Aufzoning zu realisieren. Wenn man den Mehrwertausgleich ernstnehmen will, muss man Arealüberbauungen streichen. Man will an der Ausnahmeregel festhalten und gibt damit zu, dass man gestalterisch und planerisch auf die Entwicklung der Stadt Einfluss nehmen will.*

**Mario Mariani (CVP):** *Arealüberbauungen geben oft Anlass zu Diskussionen und Prozessen, was einen gewissen Mangel dieses Instruments abbildet. Im Kanton Zürich*

*arbeiten aber viele Gemeinden mit diesem Instrument. Aus liberaler Sicht schafft es einen Anreiz: Gute Architektur erwirkt einen staatlichen Ausnutzungsbonus. Manchmal fragt man sich aber, wo die besonders gute Architektur und Qualität zu finden ist. Die Stadt sollte diesem Qualitätsanspruch Rechnung tragen und wirklich nur dann Arealüberbauungen bewilligen, wenn sich die Architektur tatsächlich hervorhebt. Im kommunalen Siedlungsrichtplan werden wir ganz konkret über Verdichtungen reden und dort müssen wir auch die Frage der Arealüberbauungen und insbesondere über die*

*Bonushöhe wieder aufnehmen. Es wäre falsch, wenn wir die Arealüberbauungen jetzt streichen würden und zwei, drei Jahre später wieder aufzonen. Es gibt Grundsätze der Planbeständigkeit, die einzuhalten sind.*

Weitere Wortmeldungen:

**Niklaus Scherr (AL):** *Die Arealüberbauung hat sich seit der BZO 1999 massiv verändert. Wir kannten das Instrument schon vorher in der BZO, dort gab es eine Privilegierung in Bezug auf die Abstände und die Anzahl Geschosse, die bei einer Arealüberbauung erlaubt sind. Vor 1999 liess die BZO keine Mehrwertausnutzung im Rahmen der Arealüberbauung zu. Wir sprechen hier von Mehrausnutzungen in einer Grössenordnung von einem Fünftel bis zu einem Viertel gegenüber der Regelüberbauung. Es stellt sich einerseits die Frage, ob wir die Verdichtung relativ unkoordiniert, nach dem Zufall des Eigentümerprinzips in der ganzen Stadt in der Wohn- und Zentrumszone zulassen wollen oder ob wir die notwendige Verdichtung gezielt an bestimmten Orten konzentrieren? Der Stadtrat hat in seiner Rechtsschrift den Begriff der inneren Zersiedlung benutzt. Das heisst, wir schaffen ein Zonenregime, das überall relativ viel Luft nach oben zulässt und die lenkende Hand des Marktes soll entscheiden, wo die Nutzung konsumiert wird. Dies kann jedoch nicht der Sinn von Raumplanung sein. Wir sind mit dem kommunalen Siedlungsplan auf einem guten Weg und fassen damit gezielte Verdichtungsgebiete ins Auge. Diese Strategie erfordert aber, nun einen Gang zurückzuschalten und einen Teil der Reserven aus der BZO herauszunehmen. Das hat einen Vorteil für die Stadtentwicklung, bietet aber auch die Option, einen Mehrwertausgleich auch im Fall der gezielten Aufzonungen im Gestaltungsplanbereich nutzen zu können, was jetzt mit den Arealüberbauungen nicht möglich ist. Wenn man sagt, dass man im kommunalen Siedlungsplan endlich die Akzente setzen möchte, die vorher nicht gesetzt wurden, vergisst man dabei, dass in der Stadt ständig gebaut und umgestaltet wird und ein Stück der Quartieridentitäten in einem zufälligen Prinzip zerstört werden. Der Plan der Verwaltung zeigt, dass in den Wohnzonen und in den Zentrumszonen heute schon 45 % der eigentumsrechtlichen Flächen so konstituiert sind, dass es mehr als 6000 m<sup>2</sup> zusammenhängende Fläche gibt. Davon kann die Hälfte der Wohnzone mit Arealüberbauungen genutzt werden. Das führt zu einer dramatischen Veränderung des Erscheinungsbilds der Stadt. Verdichtung kann nicht heissen, wir überlassen es dem Zufall der Eigentumsverhältnisse. Stadtplanung ist ein politischer Willensentscheid, dies muss im Zentrum stehen. Es ist einer der mutlosesten Nichtentscheide in der Debatte, dass dieser Antrag nicht angenommen wird.*

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** Wir haben die Frage auch schon gestellt, ob man das Instrument der Arealüberbauung aufheben soll, jedoch wenig Zuspruch erhalten. Wir stellten unsere Forderung in einem Kontext von neuen Verdichtungsmöglichkeiten. Unser Anliegen war es, dass man auch kleinräumig Innenverdichtung anstreben kann und nicht nur Grossgrundbesitzern ab 6000 m<sup>2</sup> die Möglichkeit zur Verfügung stellt. In der BZO 2014 sind aus den bekannten Gründen keine Verdichtungsszenarien wirklich in die Hand genommen worden. Wir sehen zu diesem Zeitpunkt deshalb keinen Anlass dazu, die Arealüberbauung jetzt aus der BZO zu streichen. Wie es scheint, wird das Instrument heutzutage nicht so angewendet, dass die Mehrausnutzung voll ausgeschöpft wird. Die immer wieder zitierten Massstabssprünge finden nicht so oft statt und lassen deshalb meistens ein verträgliches Mass an Verdichtung zu. Gerade die Nachwehen zum «Ringling»-Entscheid zeigen aber auch, dass in Zukunft vermutlich die Mehrausnutzung via Arealüberbauung nicht grenzenlos sein wird und städtebaulich akzeptablere Lösungen gefunden werden können. Die Frage ist, ob wir in der Schweiz Arealüberbauungen als Instrument anwenden sollen oder stattdessen mit Gestaltungsplänen arbeiten. Doch ob diese das Ganze besser machen, ist unklar, weil sie nicht so beliebt sind. Was wir demokratisch problematisch finden, ist eine Arealüberbauung kurzweilig aus der BZO zu streichen, um sie zu einem späteren Zeitpunkt wieder einzustellen, dann, wenn der Mehrwertausgleich da ist.

**Marco Denoth (SP):** Wir haben gegen jegliche Aufzonung gekämpft, eine Abzonung kommt für uns nicht in Frage. Wir haben viele Reserven in der Stadt und benötigen diese, um das Wachstum auch aufzunehmen. Im Moment fehlen die Alternativen, um das aufzufangen, was man hier rausstreichen möchte. Der Arealbonus beinhaltet auch sehr anspruchsvolle Energievorgaben, die erfüllt werden müssen, und es gilt ein höherer Gestaltungsanspruch, um den Arealbonus konsumieren zu können. Das ist nicht genug Mehrwertausgleich, aber immerhin. Wir wissen nicht, wie es mit dem kantonalen Mehrwertausgleich weitergeht, der sich momentan in der Vernehmlassung befindet. Hier wird sich noch einiges ändern, weshalb man solche Anträge wie diesen gar nicht stellen kann. Wenn man den Arealbonus streicht und dem Eigentümer aufbürdet, mit Gestaltungsplänen zu arbeiten, wird es auch schwierig. Das öffnet Tür und Tor für optisch und energetisch unschöne Projekte. Damit wir die 33 % gemeinnützigen Wohnungsbau erreichen können, benötigen wir die Baulandreserven und auch den Arealbonus. Unsere engsten Partner sind hierbei die Baugenossenschaften und diese möchten nicht immer mehr Auflagen. Die Baugenossenschaften besitzen sehr grosse Parzellen, die grösser sind als 6000 m<sup>2</sup> und so den Arealbonus konsumieren können, um gemeinnützige Wohnungen erstellen zu können. Wenn man die städteplanerische Verantwortung dem Mehrwert von kostengünstigen Wohnungen in der Stadt gegenüberstellen muss, entscheiden wir uns klar für mehr kostengünstige Wohnungen.

**Michael Baumer (FDP):** Von der linken Seite aus wollte man keine grosse Aufzonierung zulassen, von uns aus auch keine Abzonierung. Man hat sich mit der BZO-Revision gefunden, die zwar nicht alle zufriedenstellt, aber berücksichtigt, dass seit 1999 50 000 Einwohnerinnen und Einwohner mehr in die Stadt gezogen sind. Es macht schlicht keinen Sinn, eine Abzonierung in diese Vorlage zu integrieren. Aber auch keine grossen Aufzonierungen oder sonst etwas, was stark an den Reserven kratzen würde.

*Die Arealüberbauungen sind als Instrument sinnvoll, weil sie eine Flexibilisierung darstellen, gerade für Grossareale. Dazu gibt es einige Auflagen, die man erfüllen muss und nicht alle nehmen den Ausnutzungsbonus wirklich in Anspruch, es geht vor allem um die Flexibilisierung. Es wird argumentiert, dass wenn man die Arealüberbauung nicht hätte, man auf jeder Parzelle festlegen könnte, wie die Häuser aussehen. Dann hätte die Stadt jedoch eine Qualität, die man auch nicht möchte. Flexibilität benötigt man in einer BZO, weshalb man das Instrument unbedingt beibehalten muss.*

**Roger Liebi (SVP):** *Dass der gemeinnützige Wohnbau vor das Stadtbild gestellt wird, ist interessant. Man gelangt jetzt an die Grenzen dessen, was auf die Stadt in den nächsten Jahren zukommt. Es sind nicht die 50 000 zusätzlichen Leute, die gekommen sind, sondern die zusätzlichen 80 000 Leute, die in den nächsten 20 Jahren kommen werden. Diesen Zuwachs kann man nicht ohne Verdichtung bewältigen. Alle Parteien haben dem kantonalen Richtplan zugestimmt, weshalb man sich nicht wundern muss, wenn plötzlich der Platz eng wird und man weitere Massnahmen ergreift. Man nimmt alles in Kauf, das Stadtbild ist völlig egal, nur damit man den gemeinnützigen Wohnbau durchboxt. Doch mit der Mehrwertabschöpfung alleine ist es nicht getan. Man wird vielleicht mehr Geld in der Kasse haben, aber das Problem ist damit nicht gelöst.*

**Markus Knauss (Grüne):** *Arealüberbauungen sind rechtlich bisher immer durchgewinkt worden und mit dem «Ringling»-Entscheid des Bundesgerichts trat eine völlig neue Situation ein. Das Bundesgericht attestierte uns ein Problem mit der Einordnung des «Ringling»-Gebäudes. Wir sind in einer unsicheren Situation und müssen schauen, wie sich das weiter entwickelt. Ursprünglich sprach der Kanton davon, dass wir 80 000 Leute mehr in der Stadt unterbringen müssen. 60 000 davon können wir mit der Ausnutzung der Reserven in der Bauzone unterbringen. Doch der Kanton meinte, dies reiche nicht aus und wir müssten noch einen kommunalen Siedlungsrichtplan erstellen, um diese Verdichtung genau zu definieren. Das Mittel der Arealüberbauung hat man aber nie berechnet, allein in der Wohnzone sind 1,7 Millionen Quadratmeter Geschossfläche zusätzlich möglich, das sind 17 000 Wohnungen à 100 Quadratmeter. In allen Verdichtungsrechnungen kam dies noch nicht vor. Die Arealüberbauungen führen zu einer unkontrollierten und zufälligen Verdichtung, was ein Quartier radikal umpflügen kann. Man soll die Stadtplanung lieber in einer demokratischen Art und Weise erarbeiten.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

**STR André Odermatt:** *Man baut auf dem auf, was man hat und versucht mit der Qualitätssicherung das Wachstum in die richtigen Bahnen zu lenken, bis etwas anderes vorliegt. Man kann planerisch davon ausgehen, dass die 6000 m<sup>2</sup> eine Grösse darstellen, mit der man das Areal so beplanen kann, wie es das Planungs- und Baugesetz (PBG) vorgibt. So dass die Massstabssprünge planerisch und städtebaulich auch aufgefangen werden können. In der BZO 2014, die jetzt vermutlich von AL und den Grünen abgelehnt wird, haben wir mit einer W4b die Möglichkeit, die Massstabssprünge in dieser Zone zu senken. Es stellt sich die Frage, ob ein Arealbonus für so ein grosses Areal wie das «Ringling»-Projekt ausreicht oder man eine Aufzonung und einen*

*Gestaltungsplan benötigt. Das wäre ein massiver Eingriff in das bestehende Regelwerk, das eine grössere Baustelle mit sich bringen würde. Wir hätten dann nämlich eine sehr grosse Anzahl von baurechtswidrigen Bauten und ein Problem bei Sanierungen, weil dort, ohne Bonus, nur wieder nach Regel gebaut werden könnte. Oder aber man würde den Arealbonus überall in eine Aufzonung überführen, was aber auch nicht die Idee sein kann.*

#### Änderungsantrag 9

#### B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen, Art. 8 Arealüberbauung / Streichung

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

~~<sup>1</sup>Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen, ausgenommen W2b, sowie in allen Zentrumszonen und Zonen für öffentliche Bauten zulässig.~~

~~<sup>2</sup>Die Arealfläche muss mindestens 6000 m<sup>2</sup> betragen.~~

~~<sup>3</sup>Für die Arealüberbauung müssen ausreichend Gemeinschaftsräume geschaffen werden und es ist von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen ein angemessener Anteil zu überdecken.~~

~~<sup>4</sup>Innerhalb der Arealüberbauung gelten für die Grenz- und Gebäudeabstände die kantonalen Abstandsvorschriften. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.~~

~~<sup>5</sup>Die zonengemässe Vollgeschosszahl darf in der Wohnzone W2 auf drei, in der Wohnzone W3 auf vier, in der Wohnzone W4b auf fünf Vollgeschosse und in den übrigen Zonen auf sieben Vollgeschosse erhöht werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt in den Wohnzonen W2 und W3 12,5 m, in der Wohnzone W4b 15,5 m und in den übrigen Zonen 25 m.~~

~~<sup>6</sup>Die Ausnützungsziffer darf in den Wohn- und Zentrumszonen sowie in den Zonen für öffentliche Bauten Oe2-Oe5 um den nach folgender Formel berechneten Wert heraufgesetzt werden: Ausnützungsziffer geteilt durch die gemäss Regelbauweise zulässige Vollgeschosszahl zuzüglich 10 Prozentpunkte abzüglich in anrechenbaren Dachgeschossen realisierte Ausnützungsziffer. Ist ein Wohnanteil vorgeschrieben, muss die der realisierten Mehrausnützung entsprechende Fläche vollumfänglich dem Wohnen dienen.~~

~~<sup>7</sup>Für die Wohnzonen W4, W5 und W6 gilt im Rahmen der Arealüberbauung in Abweichung von Art. 13 Abs. 1 und 3 zudem Folgendes:~~

- ~~a) ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig;~~
- ~~b) das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu einem Fünftel der Fläche, die sich je Geschoss bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung nach Regelbauweise ergäbe, mit anrechenbaren Räumen genutzt werden;~~
- ~~c) dabei darf der fertige Boden des darüber liegenden Vollgeschosses höher als 1 m über dem gewachsenen Boden längs der Gebäudeaussen Seite liegen.~~

~~<sup>8</sup>Gebäude haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 % zu übertreffen. Wird der Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten gemäss Abs. 5 ganz oder teilweise beansprucht, müssen Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P- oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, ist diesen Energiewerten zu entsprechen. Bei Arealüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese An-~~

forderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie oder die kantonalen Wärmedämmvorschriften im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards oder Vorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

Mehrheit: Mario Mariani (CVP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Peter Schick (SVP), Thomas Schwendener (SVP), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP)

Minderheit: Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Referent; Gabriele Kisker (Grüne), Niklaus Scherr (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 101 gegen 23 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Die Sitzung wird beendet (Fortsetzung der Beratung siehe Sitzung Nr. 127, Beschluss-Nr. 2458/2016).

Die Beratung wird fortgesetzt (vergleiche Sitzung Nr. 126, Beschluss-Nr. 2458/2016)

Beschlüsse:

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

**Marco Denoth (SP):** *Der neue, noch nicht rechtskräftige Paragraph 49 b des Planungs- und Baugesetzes (PBG, 700.1) sieht vor, dass eine erhöhte Ausnützung an einen Mindestanteil preisgünstigen Wohnens gebunden werden kann. Das preisgünstige Wohnen soll immer noch eine angemessene Rendite zulassen. In der heutigen Zinssituation sind das etwa 2 Prozent. Der Änderungsantrag zielt auf eine weitere Umsetzung des Volkswillens der Stadtzürcher Bevölkerung, die mehr kostengünstige Wohnungen auf Stadtgebiet will. Es entspricht auch dem stringenten Vorgehen der SP, die das Ziel von 33 Prozent gemeinnützigen Wohnungen verfolgt, indem sie Bauträger – vor allem Baugenossenschaften – in ihren Baubestrebungen unterstützt.*

**Michael Baumer (FDP):** *Wir sind sowohl aus inhaltlichen als auch aus formellen Gründen gegen diesen Antrag. Wenn man den Bonus an die Kostenmiete bindet, wird das vor allem bewirken, dass der Ausnützungsbonus von privater Seite um jeden Preis zu vermeiden versucht wird. Damit würde eines der zentralen Verdichtungsinstrumente der Stadt Zürich ausgehebelt. Die andere Auswirkung wäre, dass nur noch Baugenossenschaften Arealüberbauungen nutzen würden, somit würde das Instrument auf eine bestimmte Klientel beschränkt, was sicher nicht im Interesse der Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Zürich wäre, insbesondere deshalb nicht, weil man ja eigentlich mehr Wohnraum schaffen will. Heute könnte höchstens an Paragraph 71 PBG*

24 / 55

*irgendwie angeknüpft werden, das ist jedoch nicht möglich, weil die darin enthaltene Aufzählung abschliessend ist. Auch Paragraph 49 bedingt, dass vorher eine Sondernutzungsplanung gemacht wird oder wenigstens eine Umzonierung in eine Zone, die preisgünstige Wohnungen fordert. Somit kann Paragraph 49 nicht gelten für einen derart allgemeinen Antrag, der sich auf alle Arealüberbauungen bezieht. Der Kanton Zürich wird diesen Antrag deshalb in der Vorprüfung mit grosser Wahrscheinlichkeit streichen.*

Weitere Wortmeldungen:

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** *Aus formellen, nicht aber aus inhaltlichen Gründen bleiben wir in der Enthaltung. Wir Grünliberalen sind der Meinung, dass eine lebbare Stadt Raum für alle zur Verfügung stellen sollte, deshalb sind wir im Grundsatz einverstanden, dass für eine gewährte Mehrausnützung als Gegenleistung ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum gefordert werden können sollte, und zwar nicht nur von Genossenschaften. Dementsprechend haben wir uns für den neuen Paragraphen 49 b PBG eingesetzt. Die dazugehörige Verordnung befindet sich aktuell noch in der Vernehmlassung, und somit gibt es auch im weitesten Sinn zurzeit keine Gesetzesgrundlage für den Antrag.*

**Mario Mariani (CVP):** *Die CVP argumentiert ähnlich wie die GLP, lehnt den Antrag aus formellen Gründen aber ab.*

Änderungsantrag 10

B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen, Art. 8 Arealüberbauung / neuer Absatz 9 –  
Eventualantrag bei Ablehnung Antrag 9

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

<sup>9</sup>Wird der Ausnützungsbonus ganz oder teilweise beansprucht, müssen mindestens 20 % der Wohnfläche zur Kostenmiete angeboten und dauerhaft betrieben werden.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit:	Marco Denoth (SP), Referent; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Christine Seidler (SP)
Minderheit:	Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP), Peter Schick (SVP), Thomas Schwendener (SVP)
Enthaltung:	Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Sven Sobernheim (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 61 gegen 48 Stimmen (bei 14 Enthaltungen) zu.

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

**Markus Knauss (Grüne):** Arealüberbauungen können viel Mehrausnutzung generieren. Allein in der Wohnzone hat es 1,7 Millionen m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, was ungefähr 17 000 Wohnungen entsprechen würde. Wohnungen haben einen sehr hohen Infrastrukturbedarf (Schulhäuser, Grünflächen usw.) und bedeuten auch eine Herausforderung im Verkehr, welcher zu einem grossen Teil auch von der Anzahl Parkplätze abhängt. Bei der Parkplatzberechnung muss ein Pflichtbedarf erfüllt werden (Ausnahme: autofrei), und darüber hinaus können zusätzliche Parkplätze freiwillig erstellt werden. Viele Investoren vor allem von Arealüberbauungen sind sich nicht bewusst, dass 50 Prozent der Haushalte in der Stadt Zürich autofrei sind. Sie bauen tendenziell zu viele Parkplätze und vermieten diese aufgrund mangelnder Nachfrage an Dritte in der Umgebung, was zu unerwünschtem Mehrverkehr führt. Die Stausituationen verschlimmern sich, je mehr Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Mit dieser minimalen Reduktion der Anzahl Parkplätze könnte der Realität in der Stadt Zürich Rechnung getragen werden.

**Mario Mariani (CVP):** Der Investor kann die Anzahl Parkplätze selber reduzieren, sofern die Anzahl über dem vorgeschriebenen Minimum und unter dem Maximum liegt. Dieser Grundsatz muss auch für Arealüberbauungen gelten. Es wird nie möglich sein, eine genaue Zahl zu ermitteln, vor allem wenn man der Nachwelt eine gewisse Flexibilität erhalten möchte. Ein Bauherr ist immer gut beraten, eine flexible Lösung zu wählen, um auf allfällige Nutzungsänderungen reagieren zu können.

Änderungsantrag 11

B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen, Art. 8 Arealüberbauung / neuer Absatz 9 –  
Eventualantrag bei Ablehnung Antrag 9 (Nummerierung wird je nach Beschlussfassung  
über den vorangehenden Antrag angepasst)

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

<sup>9</sup> Die Festlegung der Parkplatzzahl ist maximal auf die Pflichtparkplatzzahl zu begrenzen.

Mehrheit:	Mario Mariani (CVP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Peter Schick (SVP), Thomas Schwendener (SVP), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP)
Minderheit:	Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Referent; Gabriele Kisker (Grüne), Niklaus Scherr (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 101 gegen 23 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

**Gabriele Kisker (Grüne):** *In der Kernzone ist der Aussenraum (begrünte Vorgärten, Einzelbaumbestände) nur schwammig definiert, aber sehr prägend. Es ist möglich, die Grünbereiche zu erfassen, aufzulisten und, rechtlich abgestützt, Baumschutz zu ermöglichen. Bei der Quartiererhaltungszone handelt es sich überwiegend um sehr dicht bebaute Wohngebiete mit wenig öffentlichem Grünraum und z. T. hoher Verkehrsbelastung. Oft eignen sich diese Gebiete aber erstaunlich gut, um mitten in der Stadt schöne Wohngebiete zu schaffen, vor allem mittels Innenhöfen. Bäume sind gut für das Mikroklima, zur Feinstaubreduktion und Hitzeregulierung – jeder gefällt Baum fehlt für den Klimaschutz. Für die Gartenstadtgebiete Schwamendingen wurde im Richtplan festgehalten, dass die Grünstadt neu interpretiert und weiterentwickelt werden soll. Es wäre absolut möglich, da punktuell festzuhalten, welche Bereiche schützenswert sind und welche einer weiteren Verdichtung preisgegeben werden können. Da die Gebiete stark von einer Nachverdichtung betroffen sind, müssen proaktiv Räume geschaffen werden, die Sinn machen für eine vorausblickende Planung der Stadt Zürich.*

**Christine Seidler (SP):** *Die Ausscheidung von Baumschutzgebieten muss verhältnismässig bleiben und sich auf Gebiete mit Baumbeständen beschränken, die die Kriterien möglichst gut erfüllen. Der Antrag verlangt hingegen eine pauschale Ausscheidung einzig und allein in Abhängigkeit der Zonierung, was aber unzulässig ist. Die Ausscheidung hat in Abhängigkeit des konkret zu schützenden Baumbestands zu erfolgen, dazu gibt es einen Bundesgerichtsentscheid. Mit der Einführung des Baumschutzgebiets im Rahmen der BZO-Teilrevision wird das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der ganzen Stadt Zürich zu sichern. Der Baumbestand in Schwamendingen hat unbestritten hohe Qualität und hohen Wert und ist typisch für Gebiete mit Geschosswohnungen aus dieser Zeit. Die Gebiete sind relevant für das Quartier, sie sind aber nicht von übergeordneter Bedeutung. Die dicht überbauten Gebiete sind sehr differenziert bzw. unterschiedlich ausgeprägt, deshalb lassen sich kaum zusammenhängende Baumschutzgebiete ausscheiden. Daneben dienen weitere mit der BZO verabschiedete Instrumente dem Erhalt und der Entwicklung des Baumbestands und müssen für die im Antrag genannten Zonen zur Anwendung kommen.*

Weitere Wortmeldungen:

**Markus Knauss (Grüne):** *Was wir heute nachzuvollziehen versuchen, geht auf einen Volksentscheid zurück. Die Bäume in der Stadt Zürich sollen besser geschützt werden. Das Bundesgericht akzeptiert die flächendeckende Ausscheidung von Baumschutzgebieten nicht, eine Zwischenform ist aber möglich. Laut Klimaanalyse gibt es im dichten Stadtkörper bestimmte Gebiete, die klimatisch nachgerüstet werden müssen, und das geht am besten mit Bäumen. Es kann ja sein, dass es gar keinen Rekurs gibt, auch wenn es nicht schlimm wäre, nach x Jahren unter geänderten Voraussetzungen den Baumschutz wieder mal überprüfen zu lassen. Es ist wohl allen bewusst, dass die Stadt Zürich klimatisch ein Problem hat.*

27 / 55

**Sven Sobernheim (GLP):** *Wir waren uns im Richtplan wie auch in der ersten BZO-Debatte einig, dass der Baumschutz eine gute Sache ist. Warum kann man ein 15-jähriges Urteil nicht in Frage stellen? Es ist eine vergebene Chance, den Antrag nicht zu unterstützen, denn es böten sich viele Stufen, um zu testen, ob die Ergänzung Sinn macht oder nicht.*

Änderungsantrag 12  
Plan für Baumschutzgebiete 1:5000 (zu Art. 11a) / Ergänzung

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Der Ergänzungsplan zu den Baumschutzgebieten ist so zu ergänzen, dass sämtliche Kernzonen, Quartiererhaltungszonen und die quartierbildprägenden Grünräume der Gartenstadt Schwamendingen den Baumschutzgebieten zugewiesen werden.

Mehrheit:	Christine Seidler (SP), Referentin; Präsident Michael Baumer (FDP), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Peter Schick (SVP), Thomas Schwendener (SVP)
Minderheit:	Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Niklaus Scherr (AL), Sven Sobernheim (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 86 gegen 36 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

**Niklaus Scherr (AL):** *Antrag 14 ist der Hauptantrag, Antrag 13 ist ein breitmehrheitlich getragener Kompromissantrag. Ausgangspunkt der Diskussion ist eine Regelung, die 1999 in die BZO aufgenommen wurde. Nach dieser Bestimmung sind sexgewerbliche Nutzungen in der Quartiererhaltungs-, der Kern-, der Zentrums- und der Wohnzone generell verboten, wenn ein Wohnanteil von 50 oder mehr Prozent festgelegt ist. Es ist speziell, dass in einer Bauordnung ganz spezifisch eine gewerbliche Nutzung genannt wird. Zudem hat diese Bestimmung einen geschlechterdiskriminierenden Charakter, indem sie eine Tätigkeit, die überwiegend von Frauen ausgeübt wird, im Rahmen einer Bauordnung generell pönalisiert. Aus funktionaler Betrachtungsweise ist sexgewerbliche Nutzung in einer Zone mit wenigstens 50 Prozent Wohnanteil ein Fremdkörper und wird als stark störender Betrieb bezeichnet, was allerdings ein schillernder Begriff ist. Demgegenüber werden im Langstrassenquartier in jedem Haus, auch wenn es einen 80-prozentigen Wohnanteil hat, lärmende Beizen im Parterre geduldet, die nicht nur ideell, sondern real störende Immissionen produzieren. 2012 wurde die*

*Prostitutionsgewerbeverordnung (PGVO, 551.140) verabschiedet, welche das Gewerbe zu entkriminalisieren versucht. Jedoch führten die Bewilligungsverfahren für sexgewerbliche Salons zu einer Lawine von unschönen Annexbauten, denn es stellte sich jedesmal die Frage, ob eine baurechtliche Bewilligung bestehe für diese Nutzung, was regelmässig verneint wurde. Das führte zu einer rechtlich unhaltbaren Situation, indem ein Teil der Bewilligungsverfahren nach PGVO auf Eis gelegt, und die Nutzungen vorläufig – solange keine Nachbarn reklamierten – toleriert wurden.*

**Michael Baumer (FDP):** *Eine BZO ist auch eine Nutzungsplanung, somit kann sie sexgewerbliche Nutzung regeln. In den 90er-Jahren gab es Probleme im Zusammenhang mit übertriebenen sexgewerblichen Nutzungen in Wohngebieten. Es fragt sich, wie der Schutz der Wohngebiete gegenüber einer möglichst liberalen Gestaltung sexgewerblicher Nutzungen gewichtet wird. In der PGVO wurde etwas für die selbständig arbeitenden Frauen getan, in dem z. B. Kleinstsalons bewilligungsfrei wurden. Allerdings führte dies zusammen mit der Baubewilligungspflicht zu rechtlich stossenden Ungleichbehandlungen. Für die Mehrheit ist der Schutz der Wohngebiete vor übertriebenen sexgewerblichen Nutzungen ein wichtiges Anliegen, deshalb kann sie den Kompromissantrag zur Lösung eines erkannten Problems zwar unterstützen, verzichtet aber auf die Totalstreichung.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

**Str. André Odermatt:** *Das Ziel ist lobenswert, würde aber nicht erreicht durch eine Streichung aus der BZO. 1. Die heutige Regelung wurde damals mit guten Gründen eingeführt. Das Bundesgericht hat diese Praxis ausdrücklich gutgeheissen, und seit 2001 ist sie in der BZO festgehalten. Das Rückkommen scheint ohne Not und ohne überzeugende Gründe. In den letzten 20 Jahren kam es viel weniger zu Friktionen zwischen dem Sexgewerbe und Mieterinnen und Mietern. Das Problem sind übrigens nicht die Sexsalons an sich, sondern die männliche Kundschaft, die in den Häusern Lärm und Littering verursacht. Die 50-Prozent-Regelung ist somit kein moralisches Gebot, sondern eine pragmatisch-ordnende Lösung, die sich am Schutz der Wohnbevölkerung orientiert. 2. Das eine tun und das andere lassen: Es geht nicht darum, die Salons aus der Stadt Zürich zu vertreiben. In der Stadt Zürich gibt es auch Gebiete, in denen es zonenrechtlich absolut unproblematisch ist, eine entsprechende Bewilligung zu erhalten. Es soll aber keine Salons in Wohnquartieren, in denen mehrheitlich gewohnt wird, geben. Durch die Änderung in der PGVO konnte aber eine gewisse Lockerung erreicht werden. Sollte die bewährte Regelung gekippt werden, könnten sich Sexsalons in Wohngebieten wieder ungebremst ausbreiten. 3. Probleme lösen, statt suchen: Bestehende Kleinstsalons, von denen niemand etwas weiss, funktionieren ohne Probleme, weil sie eben gar nicht wahrgenommen werden. In solchen Fällen wird die Polizei nicht einschreiten, auch wird es keine baurechtlichen Auflagen geben. Wenn es aber doch Probleme gibt, hat man mit der BZO ein funktionierendes Mittel. Im Fall einer Änderung würde eine echte Handhabe fehlen. Für die Stadt Zürich beinhaltet die ganze Thematik auch noch einen Kontrollaspekt: Es wäre sehr schwierig zu kontrollieren, wie die Wohnungen genutzt werden, somit liesse sich das Gesetz kaum vollziehen.*

29 / 55

### Änderungsantrag 13

C. Wohnzonen, Art. 16 Nutzweise, Abs. 3; C<sup>bis</sup>. Zentrumszonen, Art. 18a Nutzweise; Abs. 3, E<sup>bis</sup>. Quartiererhaltungszonen, Art. 24c Nutzweise, Abs. 3 und F. Kernzonen, Art. 41 Nutzweise, Abs. 3 / Streichung Verbot sexgewerbliche Nutzung

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

#### Art. 16 Nutzweise

~~<sup>3</sup>Ist in den zwei- und sechsgeschossigen Wohnzonen ein Wohnanteil von mindestens 50 % und in den drei- bis fünfgeschossigen Wohnzonen ein solcher von mindestens 33 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.~~

#### Art. 18a Nutzweise

~~<sup>3</sup>Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.~~

#### Art. 24c Nutzweise

~~<sup>3</sup>Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.~~

#### Art. 41 Nutzweise

~~<sup>3</sup>Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.~~

Mehrheit:	Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Peter Schick (SVP), Thomas Schwendener (SVP), Sven Sobernheim (GLP)
Minderheit:	Niklaus Scherr (AL), Referent; Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Christine Seidler (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 76 gegen 47 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsreferent:

**Niklaus Scherr (AL):** *Nach längerer Debatte in der Kommission und Prüfung verschiedener Optionen hat sich gezeigt, dass die gesetzestechisch sinnvollste Lösung in einer Regelung besteht, die alle sexgewerblichen Nutzungen in Kleinsalons, die nach der PGVO keiner Bewilligungspflicht unterliegen, vom Nutzungsverbot ausnimmt. Nutzungen, die polizeirechtlich keiner schärferen Kontrolle unterstellt sind, dürften im Umkehrschluss auch Nutzungen sein, deren Störpotenzial – auch in baurechtlicher Hinsicht – eher gering ist. Zusammen mit dem Änderungsvorschlag für die PGVO bezüglich der Befreiung von Kleinstsalons von der Bewilligungspflicht haben wir*

*insgesamt eine Teilliberalisierung erreicht für jenen Teil des Sexgewerbes, bei dem man davon ausgehen kann, dass keine grossen Strukturen im Hintergrund wirken.*

#### Änderungsantrag 14

C. Wohnzonen, Art. 16 Nutzweise, Abs. 3; C<sup>bis</sup>. Zentrumszonen, Art. 18a Nutzweise, Abs. 3; E<sup>bis</sup>. Quartiererhaltungszonen, Art. 24c Nutzweise, Abs. 3 und F. Kernzonen, Art. 41 Nutzweise, Abs. 3 – Eventualantrag bei Ablehnung Antrag 13

Die BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

##### Art. 16 Nutzweise

<sup>3</sup>Ist in den zwei- und sechsgeschossigen Wohnzonen ein Wohnanteil von mindestens 50 % und in den dreibis fünfgeschossigen Wohnzonen ein solcher von mindestens 33 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind nicht bewilligungspflichtige Salons gemäss Art. 11 Abs. 2 PGVO resp. Ausführungsbestimmungen des Stadtrats.

##### Art. 18a Nutzweise

<sup>3</sup>Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind nicht bewilligungspflichtige Salons gemäss Art. 11 Abs. 2 PGVO resp. Ausführungsbestimmungen des Stadtrats.

##### Art. 24c Nutzweise

<sup>3</sup>Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind nicht bewilligungspflichtige Salons gemäss Art. 11 Abs. 2 PGVO resp. Ausführungsbestimmungen des Stadtrats.

##### Art. 41 Nutzweise

<sup>3</sup>Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind nicht bewilligungspflichtige Salons gemäss Art. 11 Abs. 2 PGVO resp. Ausführungsbestimmungen des Stadtrats.

Zustimmung: Niklaus Scherr (AL), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Albert Leiser (FDP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP)

Enthaltung: Roger Liebi (SVP), Peter Schick (SVP), Thomas Schwendener (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der BeKo RP/BZO mit 100 gegen 0 Stimmen (bei 20 Enthaltungen) zu.

#### Änderungsantrag, neue Dispositivziffer 5

Die BeKo RP/BZO beantragt folgende neue Dispositivziffer 5:

5. Der Stadtrat wird beauftragt, für die vom Rat verabschiedeten zusätzlichen Änderungsbegehren in der Bau- und Zonenordnung (gemäss Beilage) eine öffentliche Planaufgabe durchzuführen und anschliessend dem Rat zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

- Zustimmung: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Renate Fischer (SP) i. V. von Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Peter Schick (SVP), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP), Stefan Urech (SVP) i. V. von Thomas Schwendener (SVP)
- Enthaltung: Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne)

Der Rat stimmt dem Antrag der BeKo RP/BZO mit 109 gegen 0 Stimmen (bei 14 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die bereinigten Dispositivziffern 1–4

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt Zustimmung zu den bereinigten Dispositivziffern 1–4.

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt Ablehnung der bereinigten Dispositivziffern 1–4.

- Mehrheit: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Albert Leiser (FDP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP)
- Minderheit: Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Referent; Gabriele Kisker (Grüne)
- Enthaltung: Roger Liebi (SVP), Niklaus Scherr (AL), Peter Schick (SVP), Thomas Schwendener (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 98 gegen 23 Stimmen zu.

Schlussabstimmung über die neue Dispositivziffer 5

Die BeKo RP/BZO beantragt Zustimmung zur neuen Dispositivziffer 5.

- Zustimmung: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Renate Fischer (SP) i. V. von Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Peter Schick (SVP), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP), Stefan Urech (SVP) i. V. von Thomas Schwendener (SVP)
- Enthaltung: Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 109 gegen 0 Stimmen (bei 14 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

1. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) wird gemäss den nachstehend aufgeführten Vorschriften und Plänen, alle mit Datum vom 1. Oktober 2014 sowie den vom Gemeinderat beschlossenen Änderungen, revidiert:
  - «Änderungen der Bauordnung (Synoptische Darstellung)»;
  - Zonenpläne im Massstab 1:5000 (Pläne I–XVII);
  - Kernzonenpläne im Massstab 1:2500 für die Kernzonen Altstadt, Bernoulli, City, Enge, Hirschengraben, Kaserne, Mythenquai, Neubühl, Parkring, Platte, Rämistrasse, Seefeld, Selnau, Utoquai und Zähringerstrasse;
  - Kernzonenpläne im Massstab 1:1250 für die Kernzonen Albisrieden, Drahtzug, Haumesser, Hinterberg 1 und 2, Hohe Promenade, Honrain, Höngg, Kieselgasse, Köschenrüti, Mittel-Leimbach, Ottenweg, Riedhof, Schwamendingen, Unteraffoltern, Vorderberg, Vordere Eierbrecht, Waidhof, Witikon und Wollishofen;
  - Quartiererhaltungszonenplan im Massstab 1:5000;
  - Ergänzungspläne im Massstab 1:2500 für die Gebiete der Quartiererhaltungszone III Kochstrasse, Konradstrasse, Langstrasse, Quellenstrasse, Seefeld, Werd, Weststrasse und Wipkingen;
  - Waldabstandslinienpläne im Massstab 1:1000;
  - Plan für Baumschutzgebiete im Massstab 1:5000;
  - Ergänzungspläne Erdgeschossnutzungen im Massstab 1:2500.
2. Die Empfindlichkeitsstufenpläne im Massstab 1:5000 für die lärmvorbelasteten Gebiete (Art. 2 Abs. 2 lit. g BZO) werden aufgehoben.
3. Vom Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (datiert 1. Oktober 2014) wird zustimmend Kenntnis genommen, soweit er die im ersten Teil der Revision behandelten Punkte betrifft.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Bauordnung oder den dazugehörigen Plänen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich dies als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen sollte. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
5. Der Stadtrat wird beauftragt, für die vom Rat verabschiedeten zusätzlichen Änderungsbegehren in der Bau- und Zonenordnung (gemäss Beilage) eine öffentliche Planaufgabe durchzuführen und anschliessend dem Rat zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Alle erwähnten Unterlagen sind im Internet zugänglich:

<https://www.stadt-zuerich.ch/bzo-teilrevision>

**AS 700.100**  
**Bau- und Zonenordnung**

Änderung vom 30. November 2016

*Der Gemeinderat,*

gestützt auf Art. 41 lit. I GO<sup>1</sup> und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 29. Oktober 2014<sup>2</sup>,  
*beschliesst:*

Die Bauordnung der Stadt Zürich (Bau- und Zonenordnung) vom 23. Oktober 1991 wird wie folgt geändert:

*Änderungen in der Gestaltung (Generalanweisung)*

In der ganzen Verordnung werden die Artikelüberschriften durch Randtitel (Marginalien) ersetzt.

In der ganzen Verordnung wird die Artikelnummer direkt vor den Text gesetzt.

In der ganzen Verordnung werden Gesetzes- und Erlassnummern sowie Abkürzungen von Gesetzen und Erlassen in den Fussnoten aufgeführt.

In den folgenden Bestimmungen folgt den Literae ein Punkt statt eine Klammer: Art. 4a Abs. 2 und Art. 12 Abs. 3

In den folgenden Bestimmungen wird die Gestaltung der Tabellen einheitlich mit Rahmen und Massangaben hinter den Ziffern festgelegt: Art. 18 Abs. 1, Art. 21 Abs. 1, Art. 22 Abs. 1, Art. 23, Art. 24a Abs. 1, Art. 40 Abs. 4, Art. 71b Abs. 1

**A. Zonenordnung**

Zonen	Art. 1 Das Gebiet der Stadt Zürich wird in folgende Zonen eingeteilt:
	a. zweigeschossige Wohnzone W2bI;
	b. zweigeschossige Wohnzone W2bII;
	c. zweigeschossige Wohnzone W2bIII;
	d. zweigeschossige Wohnzone W2;
	e. dreigeschossige Wohnzone W3;
	f. viergeschossige Wohnzone W4b;
	g. viergeschossige Wohnzone W4;
	h. fünfgeschossige Wohnzone W5;
	i. sechsgeschossige Wohnzone W6;
	j. fünfgeschossige Zentrumszone Z5;
	k. sechsgeschossige Zentrumszone Z6;
	l. siebengeschossige Zentrumszone Z7;
	m. Industrie- und Gewerbezone I IG I;
	n. Industrie- und Gewerbezone II IG II;
	o. Industrie- und Gewerbezone III IG III;
	p. Zonen für öffentliche Bauten Oe;
	q. Quartiererhaltungszonen Q;
	r. Kernzonen K;
	s. Erholungszonen E;

---

<sup>1</sup> AS 101.100

<sup>2</sup> Begründung siehe STRB Nr. 924 vom 29. Oktober 2014.

	t. Freihaltezonen	F;
	u. Landwirtschaftszone	L;
	v. Reservezone	R.
Zonenplan und Er- gänzungs- pläne	Art. 2 <sup>1</sup> Der Zonenplan im Massstab 1 : 5000 ist massgebend für die Abgrenzung der Zonen und, soweit die Ergänzungspläne keine abweichende Regelung enthalten, für die Anordnungen innerhalb der Zonen.	
	<sup>2</sup> Es gelten folgende Ergänzungspläne:	
	a. Kernzonenpläne im Massstab 1 : 2500 für die Kernzonen Altstadt, Belvoir, Bernoulli, City, Enge, Heimatstrasse, Hirschengraben, Kaserne, Mythenquai, Neubühl, Parkring, Platte, Rämistrasse, Seefeld, Seltau, Utoquai und Zähringerstrasse;	
	b. Kernzonenpläne im Massstab 1 : 1250 für die Kernzonen Albisrieden, Blüemliquartier, Drahtzug, Fierzgasse, Haumesser, Hinterberg 1 und 2, Hohe Promenade, Höngg, Honrain, Kieselgasse, Köschenrüti, Mittel-Leimbach, Ottenweg, Riedhof, Schwamendingen, Unteraffoltern, Vorderberg, Vordere Eierbrecht, Waidhof, Witikon und Wollishofen;	
	c. Quartiererhaltungszonenplan im Massstab 1 : 5000 und Ergänzungspläne im Massstab 1 : 2500 für die Gebiete der Quartiererhaltungszone III Kochstrasse, Konradstrasse, Langstrasse, Quellenstrasse, Seefeld, Werd, Weststrasse und Wipkingen;	
	d. Waldabstandslinienpläne im Massstab 1 : 1000;	
	e. Gewässerabstandslinienpläne im Massstab 1 : 1000;	
	f. Aussichtsschutzpläne im Massstab 1 : 1000;	
	g. Plan der Hochhausgebiete im Massstab 1 : 12 500;	
	h. Plan im Massstab 1 : 5000 für die Sonderbauvorschriften Bahnhof Oerlikon Ost;	
	i. Pläne im Massstab 1 : 5000 für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht <sup>3</sup> ;	
	j. Plan für Baumschutzgebiete im Massstab 1 : 5000;	
	k. Ergänzungspläne Erdgeschossnutzungen im Massstab 1 : 2500.	
	<sup>3</sup> Der Zonenplan im Massstab 1 : 12 500 ist nicht rechtsverbindlich.	
Empfind- lichkeits- stufen	Art. 3 <sup>1</sup> Für folgende Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung <sup>4</sup> :	
	a. zweigeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 90 %;	
	b. drei- bis fünfgeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 66 % und mehr;	
	c. sechsgeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 83 %;	
	d. Kern- und Quartiererhaltungszonen mit einem Wohnanteil von 90 %;	
	e. Freihaltezone Typus E.	
	<sup>2</sup> Für folgende Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III:	
	a. zweigeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von weniger als 90 %;	
	b. drei- bis fünfgeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von weniger als 66 %;	
	c. sechsgeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von weniger als 83 %;	
	d. Kern- und Quartiererhaltungszonen mit einem Wohnanteil von weniger als 90 %;	
	e. Zentrumszonen;	
	f. Erholungszonen;	

<sup>3</sup> Fassung gemäss GRB vom 10. März 2010; Inkraftsetzung 22. Januar 2011.

<sup>4</sup> Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986, LSV, SR 814.41.

- g. Landwirtschaftszonen;
- h. allgemeine Freihaltezonen;
- i. Freihaltezonen Typus A, C, D und P.

<sup>3</sup>Für die Industrie- und Gewerbezonen I, II und III gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

<sup>4</sup>Für die Zonen für öffentliche Bauten gilt die im Zonenplan festgelegte Empfindlichkeitsstufe. Dabei werden Zonen für öffentliche Bauten mit Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Ausbildungseinrichtungen der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Die übrigen Zonen für öffentliche Bauten Oe2 bis Oe5 und Oe7 sowie Reckenholz und Wasserschutzpolizei Mythenquai werden der Empfindlichkeitsstufe III und Zonen für öffentliche Bauten Oe6 der Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.

<sup>5</sup>Für die im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebiete, die der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet sind, gilt die Empfindlichkeitsstufe III innerhalb eines Bereichs von 25 m gemessen ab der Grenze der bezeichneten Strassenparzelle.

<sup>6</sup>Der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnete Gebiete behalten diese Zuordnung, auch wenn der Wohnanteil im Einzelfall gestützt auf Vorschriften der Bauordnung oder des übergeordneten Rechts gesenkt wird.

#### B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen

Wohnanteil

Art. 6 <sup>1</sup> Von der anrechenbaren Fläche der Vollgeschosse und der solche ersetzenden Dach- und Untergeschosse eines Grundstücks ist mindestens der im Zonenplan festgelegte Anteil als Wohnfläche zu realisieren.

<sup>2</sup> Ist ein Wohnanteil vorgeschrieben, müssen anrechenbare Flächen im Dachgeschoss dem Wohnen dienen. Vorbehalten bleibt eine Verlegung gemäss Abs. 3.

<sup>3</sup> Die Wohnfläche kann innerhalb des Gebäudes und innerhalb eines Kreises mit einem Radius von 150 m in der Kernzone Altstadt und von 300 m in den übrigen Zonen verlegt werden. Eine Weiterverlegung über diesen Kreis hinaus ist nicht zulässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

<sup>4</sup> Ausser in Gebieten mit einem zulässigen anrechenbaren Untergeschoss und einem vorgeschriebenen Wohnanteil von weniger als 90 % darf der vorgeschriebene Wohnanteil zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, die vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Produkten oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, auf folgende Minimalwerte herabgesetzt werden:

Zone	Wohnanteils- pflicht	Minimalwert
zweigeschossig	90 %	50 %
dreigeschossig	90 %	66 %
	66 %	33 %
viergeschossig	90 %	75 %
	75 %	50 %
fünfgeschossig	90 %	80 %
	80 %	60 %
sechsgeschossig	90 %	83 %
	83 %	66 %

<sup>5</sup> Zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte und dergleichen) sowie für Kindergärten darf unabhängig vom vorgeschriebenen Wohnanteil der Wohnanteil unbe-

schränkt herabgesetzt werden.

<sup>6</sup> Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.

Erdgeschossnutzung

Art. 6a<sup>1</sup> In Erdgeschossen, die den in den Ergänzungsplänen bezeichneten massgeblichen Platz- und Strassenräumen zugewandt sind, sind in der ersten Raumtiefe nur gewerbliche Nutzungen zulässig. Liegen die bezeichneten Erdgeschosse in einer Kern-, Quartiererhaltungs- oder Zentrumszone, sind nur publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen, wie z. B. Gaststätten und Verkaufsgeschäfte, zulässig.

<sup>2</sup> Diese Regelung gilt auch für Gebäude, die vor oder hinter der Baulinie liegen.

<sup>3</sup> Ausser in Gebieten mit einem zulässigen anrechenbaren Untergeschoss und einem vorgeschriebenen Wohnanteil von weniger als 90 % darf der vorgeschriebene Wohnanteil zugunsten der in Abs. 1 vorgeschriebenen Erdgeschossnutzung auf folgende Minimalwerte herabgesetzt werden:

Zone	Wohnanteils- pflicht	Minimalwert
zweigeschossig	90 %	50 %
dreigeschossig	90 %	66 %
	66 %	33 %
viergeschossig	90 %	75 %
	75 %	50 %
fünfgeschossig	90 %	80 %
	80 %	60 %
sechsgeschossig	90 %	83 %
	83 %	66 %

Geschlossene Überbauung

Art. 7<sup>1</sup> Das Zusammenbauen ist erlaubt.

<sup>2</sup> Der Grenzbau ist mit schriftlicher Zustimmung der benachbarten Eigentümerschaft zulässig. Die nachbarliche Zustimmung ist nicht erforderlich, wenn an ein Gebäude innerhalb des bestehenden Profils angebaut werden kann oder die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist.

<sup>3</sup> Bei bereits aneinander gebauten Gebäuden bedarf es keiner nachbarlichen Zustimmung für den Grenzbau, falls das Profil des Nachbargebäudes wegen einer angebrachten Aussenwärmedämmung überschritten wird.

<sup>4</sup> Eine vorgeschriebene maximale Gebäudelänge darf auch beim Zusammenbauen nicht überschritten werden.

Dachgestaltung bei Attikageschossen

Art. 7a<sup>5 1</sup> Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen, mit Ausnahme der nach § 292 des Planungs- und Baugesetzes<sup>6</sup> zulässigen Dachaufbauten, ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1 m über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45 ° angelegt wird.

<sup>2</sup> In den 2-, 3-, und 4-geschossigen Wohnzonen darf das Attikageschoss hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als

<sup>5</sup> Eingefügt durch GRB vom 30. November 2005; Inkraftsetzung 27. Mai 2006.

<sup>6</sup> Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, PBG, LS 700.1.

- die eines Attikageschosses gemäss Abs. 1.
- <sup>3</sup>Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- <sup>4</sup>Der First für die Bestimmung des Dachprofils von Gebäuden mit Flachdach ist in der Richtung der Gebäudelängsseite zu wählen. Bei zusammengebauten Gebäuden ist in der Regel die Längsseite des Gebäudekomplexes massgebend. Bis zu einem Verhältnis der Gebäudelängs- zur Gebäudeschmalseite von 4 : 3 kann die Firstrichtung frei gewählt werden.
- Arealüberbauung Art. 8 <sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen, ausgenommen W2b, sowie in allen Zentrumszonen und Zonen für öffentliche Bauten zulässig.
- <sup>2</sup>Die Arealfläche muss mindestens 6000 m<sup>2</sup> betragen.
- <sup>3</sup>Für die Arealüberbauung müssen ausreichend Gemeinschaftsräume geschaffen werden. Von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen ist ein angemessener Anteil zu überdecken.
- <sup>4</sup>Innerhalb der Arealüberbauung gelten für die Grenz- und Gebäudeabstände die kantonalen Abstandsvorschriften. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.
- <sup>5</sup>Die zonengemässe Vollgeschosszahl darf in der Wohnzone W2 auf drei, in der Wohnzone W3 auf vier, in der Wohnzone W4b auf fünf Vollgeschosse und in den übrigen Zonen auf sieben Vollgeschosse erhöht werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt in den Wohnzonen W2 und W3 12,5 m, in der Wohnzone W4b 15,5 m und in den übrigen Zonen 25 m.
- <sup>6</sup>Die Ausnützungsziffer darf in den Wohn- und Zentrumszonen sowie in den Zonen für öffentliche Bauten Oe2 bis Oe5 um den nach folgender Formel berechneten Wert heraufgesetzt werden: Ausnützungsziffer geteilt durch die gemäss Regelbauweise zulässige Vollgeschosszahl zuzüglich 10 Prozentpunkte abzüglich in anrechenbaren Dachgeschossen realisierte Ausnützungsziffer. Ist ein Wohnanteil vorgeschrieben, muss die der realisierten Mehrausnützung entsprechende Fläche vollumfänglich dem Wohnen dienen.
- <sup>7</sup>Für die Wohnzonen W4, W5 und W6 gilt im Rahmen der Arealüberbauung abweichend von Art. 13 Abs. 1 und 3 Folgendes:
- ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig;
  - das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu einem Fünftel der Fläche, die sich je Geschoss bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung nach Regelbauweise ergäbe, mit anrechenbaren Räumen genutzt werden;
  - der fertige Fussboden des darüber liegenden Vollgeschosses darf dabei höher als 1 m über dem gewachsenen Boden entlang der Gebäudeaussenseite liegen.
- <sup>8</sup>Gebäude haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 % zu übertreffen. Wird der Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten gemäss Abs. 6 ganz oder teilweise beansprucht, müssen Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P- oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, ist diesen Energiewerten zu entsprechen. Bei Arealüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie oder die kantonalen Wärmedämmvorschriften im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards oder Vorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.<sup>7</sup>
- Abgrabun- Art. 10 <sup>1</sup> Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Aus-

---

<sup>7</sup> Geändert durch GRB vom 28. September 2011; Inkraftsetzung 1. April 2012.

gen, Aufschüttungen

fahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen sind zulässig.

<sup>2</sup> Im Übrigen sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden. Die Gebäudehöhe muss auch vom gestalteten Terrain aus eingehalten werden.

Begrünung, Spiel- und Ruheflächen, Gärten

Art. 11 <sup>1</sup> In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

<sup>2</sup> Bei der Erstellung von Hauptgebäuden sind in Wohnzonen mindestens zwei Drittel, in den Quartiererhaltungszonen mindestens die Hälfte und in Zentrumszonen mindestens ein Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen. Ein Teil dieser Fläche ist der Art der Überbauung entsprechend als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.

<sup>3</sup> Die Herrichtung solcher Freizeit- oder Pflanzgärten, Spiel- oder Ruheflächen kann bei bestehenden Mehrfamilienhäusern verlangt werden, wenn dafür ein Bedürfnis vorhanden und die Verpflichtung technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

Baum-schutz

Art. 11a <sup>1</sup> In den Baumschutzgebieten ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Ebenso benötigen Eingriffe im Kronenbereich oder am Wurzelwerk solcher Bäume, die sich wie eine Beseitigung auswirken oder eine solche notwendig machen, eine Bewilligung.

<sup>2</sup> Bäume im Baumschutzgebiet mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm sind bei natürlichem Abgang zu ersetzen, sofern keine Gründe gemäss Abs. 5 lit. b, c oder d entgegenstehen.

<sup>3</sup> Der massgebliche Stammumfang ist jeweils 1 m über dem gewachsenen Boden zu messen. Mehrstämmige Bäume fallen unter die Bestimmungen, wenn mindestens ein Stamm einen Umfang von mehr als 80 cm aufweist oder die Summe des Umfangs der zwei dicksten Stämme grösser als 100 cm ist.

<sup>4</sup> Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind Massnahmen zur polizeilich gebotenen Freihaltung des Strassenraums.

<sup>5</sup> Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn an der Erhaltung des Baums kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn:

- a. der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat;
- b. der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss;
- c. der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist; oder
- d. der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.

<sup>6</sup> Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf, unabhängig vom Stammumfang, einer Bewilligung.

**C. Wohnzonen**

Grund-masse

Art. 13 <sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

	W2bl	W2bII	W2bIII	W2	W3	W4b	W4	W5	W6
Vollgeschoss max.	2	2	2	2	3	4	4	5	6
anrechenbares Untergeschoss	1	1	1	1	0	0	0*	0*	0*

max.									
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Gebäudehöhe max.	9 m	9 m	9 m	9 m	9,5 m	12,5 m	12,5 m	15,5 m	18,5 m
Grundgrenzabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Gebäuelänge inkl. besondere Gebäude max.	25 m	20 m							
Ausnutzungsziffer max.	40 %	40 %	45 %	60 %	90 %	105 %	120 %	165 %	205 %
Überbauungsziffer Hauptgebäude max.	22 %	22 %	25 %						

\* vorbehältlich Art. 8 Abs. 7

<sup>2</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit erhöhter Ausnutzung gelten:

- die kantonalen Abstandsvorschriften, rückwärtig jedoch ausgehend von einem Grundgrenzabstand von 5 m;
- innerhalb eines 12 m breiten Grundstückstreifens entlang den im Zonenplan bezeichneten Strassen, gemessen ab der Baulinie oder der Strassenabstandslinie, eine Ausnutzungsziffer nach der Formel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse mal 100 %. Eine Übertragung dieser Ausnutzung auf andere Parzellen oder Parzellenteile ist nicht zulässig.

<sup>3</sup> Für die Wohnzonen W3, W4b, W4, W5 und W6 gilt zudem Folgendes:

- Der fertige Fussboden des untersten Vollgeschosses oder des ein solches ersetzenden Untergeschosses darf nicht höher als 1 m über dem gewachsenen Boden entlang der Gebäudeaussenseite liegen.
- Ersetzt ein Untergeschoss ein Vollgeschoss, darf der fertige Fussboden des darüber liegenden Vollgeschosses höher als 1 m über dem gewachsenen Boden entlang der Gebäudeaussenseite liegen.

<sup>4</sup> In den Wohnzonen darf bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden.

Mehrlängenzuschlag

Art. 14 <sup>1</sup> In den folgenden Zonen erhöht sich der Grenzabstand bei Fassadenlängen von mehr als 12 m um einen Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens auf folgende Masse:

W2bl	W2bII	W2bIII	W2	W3	W4b	W4	W5	W6
10 m	10 m	10 m	10 m	10 m	11 m	11 m	12 m	13 m

<sup>2</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit erhöhter Ausnutzung entfällt der Mehrlängenzuschlag.

<sup>3</sup> Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.

Herabsetzung des Grenzabstands

Art. 15 Der Grenzabstand gemäss Art. 13 und 14 verringert sich für jedes weggelassene und nicht durch ein Untergeschoss ersetzte Vollgeschoss um 1 m bis höchstens auf das kantonale Mindestmass, sofern auch die der reduzierten Vollgeschossezahl entsprechende Gebäudehöhe gemäss Art. 13 Abs. 1 der jeweiligen Zone, und in der Wohnzone W3 eine solche von 6,5 m, nicht überschritten wird.

- Nutzweise Art. 16 <sup>1</sup> In den zweigeschossigen Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 90 %, in den drei- bis fünfgeschossigen Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 66 % und mehr und in den sechsgeschossigen Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 83 % sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.
- <sup>2</sup> Ist in den in Abs. 1 genannten Wohnzonen der vorgeschriebene Wohnanteil niedriger, sind auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.
- <sup>3</sup> Ist in den zwei- und sechsgeschossigen Wohnzonen ein Wohnanteil von mindestens 50 % und in den drei- bis fünfgeschossigen Wohnzonen ein solcher von mindestens 33 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.

**D. Zentrumszonen**

- Nutzweise Art. 18a <sup>1</sup> Es sind Wohnnutzungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.
- <sup>2</sup> Im Erdgeschoss sind in der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen keine Wohnnutzungen zulässig.
- <sup>3</sup> Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.

- Dachgestaltung Art. 18b <sup>1</sup> Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.
- <sup>2</sup> Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster sowie Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten erlaubt. Die gesamte Fensterfläche darf höchstens einen Achtel der Bodenfläche des zugehörigen Raums betragen.

**E. Industrie- und Gewerbebezonen**

- Grundmasse Art. 19 <sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

	IG I	IG II	IG III
Vollgeschosse max.	7	7	7
anrechenbares Dachgeschoss	0	0	0
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1
Gebäudehöhe max.	25 m	25 m	25 m
Grundgrenzabstand min.	3,5 m	3,5 m	3,5 m
Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzung max.	50 %	100 %	150 %
Baumassenziffer max.	12 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	12 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	12 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Freiflächenziffer min.	10 %	12,5 %	15 %

<sup>2</sup> Handels- und Dienstleistungsnutzungen im anrechenbaren Untergeschoss sind an die Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vollumfänglich anrechenbar.

<sup>3</sup> In der Industrie- und Gewerbezone IG III kann die Hälfte der Freifläche innerhalb eines Kreises mit einem Radius von 300 m verlegt werden. Eine Weiterverlegung über diesen Kreis hinaus ist nicht zulässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

<sup>4</sup> Gegenüber Grundstücken in Wohn-, Quartiererhaltungs- und Kernzonen erhöht sich der Grundgrenzabstand um das Mass der Mehrhöhe, die die Gebäudehöhe von 12 m übersteigt, jedoch höchstens auf 16,5 m.

Nutzweise	<p>Art. 19a<sup>1</sup> In allen Industrie- und Gewerbezonon sind stark störende Nutzungen zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Hotel- und andere wohnähnliche Nutzungen sind mit Ausnahme von Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige in allen Industrie- und Gewerbezonon nicht zulässig.</p> <p><b>[F. Zonen für öffentliche Bauten]</b></p> <p><b>G. Quartiererhaltungszonen</b></p> <p><b>1. Allgemeine Vorschriften</b></p>
Erscheinung der Gebäude	<p>Art. 24c<sup>bis 1</sup> Der fertige Fussboden des Erdgeschosses darf nicht unter dem gewachsenen Boden, gemessen in der Mitte der strassenseitigen Gebäudeaussenseite, und höchstens 1 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens entlang der strassenseitigen Gebäudeaussenseite liegen.</p> <p><sup>2</sup> Können die Masse in steilem Gelände nicht eingehalten werden, hat sich die Lage des Erdgeschossfussbodens an den gebietstypischen Bauten im näheren Umfeld zu orientieren.</p> <p><sup>3</sup> In Erscheinung tretende anrechenbare Untergeschosse dürfen strassenseitig nur eine untergeordnete Befensterung aufweisen.</p> <p><sup>4</sup> Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse (ohne Dachgeschosse) dürfen insgesamt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen.</p> <p><sup>5</sup> Liegt der Mindestwohnanteil unter 90 %, ist das Erdgeschoss mit einer deutlich grösseren Höhe als die übrigen Geschosse auszubilden.</p>
Dachgestaltung von Schrägdächern	<p>Art. 24d<sup>1</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.</p> <p><sup>2</sup> Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster sowie Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten erlaubt. Die gesamte Fensterfläche darf höchstens einen Achtel der Bodenfläche des zugehörigen Raums betragen.</p> <p><sup>4</sup> Herrschen Mansardendächer und ähnliche steile Dachformen vor und erreicht die Mehrzahl der Gebäude mit ihrer Traufe die erlaubte Gebäudehöhe, darf die für das Schrägdach zulässige Dachebene durchstossen werden.</p>
Abweichungen von Grundmassen	<p>Art. 24e Zur Wahrung gebietstypischer Strukturmerkmale wie Traufhöhe, Dachform oder Sockelgeschoss und im Interesse eines besseren Erscheinungsbilds können Abweichungen von der Geschoszahl, der Gebäude- und Firsthöhe, der hofseitigen Baubegrenzung sowie der Längenbeschränkung von Dachaufbauten und Gebäudevorsprüngen (z. B. Balkone, Erker) bewilligt oder angeordnet werden.</p> <p><b>2. Quartiererhaltungszone I</b></p>
Gebietscharakter	<p>Art. 24f<sup>1</sup> Die Gebiete zeichnen sich aus durch eine die Strassen begleitende, mehrheitlich geschlossene Bauweise von hoher Dichte des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und Innenhöfen oder Ansätzen zu einer Hofbildung. Der rückwärtige Bereich oder die Höfe sind unterschiedlich dicht bebaut oder grossflächig frei gehalten.</p> <p><sup>2</sup> Die Strassenfassaden mit Repräsentationsfunktion weisen überwiegend 4 bis 5 Vollgeschosse mit ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf. Die rückwärtigen Fassaden sind meist einfacher gestaltet.</p>
Randgebäude	<p>Art. 24g<sup>1</sup> Randgebäude sind Hauptgebäude entlang von Strassen und Plätzen.</p>

<sup>2</sup> Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse max.	3	4	5	6	7
anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1	1	1
anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	2	2	2
Gebäudehöhe max.	11,5 m	14,7 m	18 m	21,5 m	25 m
Firsthöhe max.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
seitlicher Grenzabstand min.	3,5 m	3,5 m	3,5 m	3,5 m	3,5 m

<sup>3</sup> Die geschlossene Bauweise ist entlang von Strassen und Plätzen im seitlichen Bereich zustimmungsfrei gestattet; beim Ersatz von Hauptgebäuden mit seitlich geschlossener Bauweise ist sie vorgeschrieben.

<sup>4</sup> Strassenseitig ist auf die in der betreffenden Gebäudezeile vorherrschende Bauflucht zu bauen. Besteht eine weiter zurückliegende Baulinie, ist auf diese zu bauen. Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen dürfen die Fassade maximal um 1,5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen. Die gleichen Einschränkungen gelten für Vorsprünge im seitlichen Bereich.

<sup>5</sup> Hofseitig gelten folgende Bestimmungen:

- a. Im Gebiet a gelten die kantonalen Abstandsvorschriften und für Hauptgebäude zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab strassenseitig vorherrschender Bauflucht oder, falls eine solche besteht, gemessen ab weiter zurückliegender Baulinie. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.
- b. In den Gebieten b, c und d darf bis auf die in 12 m Abstand verlaufende Parallele zur strassenseitig vorherrschenden Bauflucht oder, falls eine solche besteht, zu einer weiter zurückliegenden Baulinie gebaut werden.
- c. Bestehende Randgebäude (Stichtag 1. Januar 1999), die die hofseitig vorgeschriebene Baubegrenzung überschreiten, dürfen über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche und Geschossigkeit sowie des bisherigen Gebäudekubus ersetzt werden. Dabei sind die Grundmasse gemäss Abs. 2 und ein minimaler Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten. Nur unter der Voraussetzung, dass das neu erstellte Randgebäude die Baubegrenzung einhält und den bisherigen Gebäudekubus aufgibt, dürfen bisher nicht ausgeschöpfte Grundmasse gemäss Abs. 2 beansprucht werden.
- d. Im Gebiet a gelten für Gebäudevorsprünge die kantonalen Vorschriften. In den Gebieten b, c und d darf die hofseitige Baubegrenzung mit Balkonen um maximal 2 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überstellt werden. In den Gebieten b, c und d dürfen zudem bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) Liftanbauten im technisch erforderlichen Ausmass und unter Beachtung eines minimalen Grenzabstands von 3,5 m die Baubegrenzung überstellen.

Hofgebäude

Art. 24h <sup>1</sup> Hofgebäude sind Hauptgebäude im Hof- oder im rückwärtigen Bereich.

<sup>2</sup> Im Gebiet a unterliegen die Hofgebäude keinen speziellen Bestimmungen. Es gelten die für Randgebäude gültigen Grundmasse sowie die kantonalen Abstandsvorschriften.

<sup>3</sup> In den Gebieten b und c gelten folgende Bestimmungen:

a.

Vollgeschosse max.	2
anrechenbares Untergeschoss max.	1
anrechenbares Dachgeschoss	0
Gebäudehöhe max.	7 m
Firsthöhe max.	3 m
Grenzabstand min.	3,5 m

- b. Anrechenbare Räume im Untergeschoss sind nur im Umfang der grösstmöglichen Vollgeschossfläche zulässig.
- c. Hofgebäude dürfen mit anderen Hofgebäuden, im Gebiet b zudem mit Randgebäuden zusammengebaut werden.
- d. Die nicht mit Randgebäuden überbaubaren Parzellen und Parzellenteile dürfen im Gebiet b höchstens zu einem Drittel und im Gebiet c höchstens zu einem Fünftel mit Hofgebäuden überbaut werden.

<sup>4</sup> Im Gebiet d darf der Hofbereich nicht weiter überbaut werden. Bestehende Hofgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) dürfen über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche umgebaut und ersetzt werden. Dabei sind die im Gebiet b geltenden Grundmasse gemäss Abs. 3 einzuhalten.

<sup>5</sup> In Hofgebäuden ist der Wohnanteil gemäss Zonenplan einzuhalten, höchstens jedoch ein solcher von 50 %.

### 3. Quartiererhaltungszone II

Hauptgebäude

Art. 24I<sup>1</sup> Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse max.	3	4
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1
anrechenbares Dachgeschoss	1	1
Gebäudehöhe max.	11,5 m	14,7 m
Firsthöhe max.	5 m	5 m
Grenzabstand min.	3,5 m	3,5 m

<sup>2</sup> Die geschlossene Bauweise ist entlang von Strassen und Plätzen im seitlichen Bereich bis auf eine Bautiefe von maximal 16 m gestattet; im rückwärtigen Bereich ist sie nicht zulässig.

<sup>3</sup> Für Hauptgebäude gilt eine maximale Bautiefe von 16 m, gemessen ab der Baulinie oder der Strassenabstandslinie. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.

<sup>4</sup> Strassenseitig dürfen einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen die Fassade maximal um 1,5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen. Die gleichen Einschränkungen gelten für Vorsprünge im seitlichen Bereich.

<sup>5</sup> Bestehende Hauptgebäude (Stichtag 1. Januar 1999), die die maximale Bautiefe überschreiten oder im dahinter liegenden Bereich stehen, dürfen über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche und Geschossigkeit sowie des bisherigen Gebäudekubus ersetzt werden. Dabei sind die

Grundmasse gemäss Abs. 1 einzuhalten. Nur unter der Voraussetzung, dass das neu erstellte Hauptgebäude die Bautiefe einhält und den bisherigen Gebäudekubus aufgibt, dürfen bisher nicht ausgeschöpfte Grundmasse gemäss Abs. 1 beansprucht werden.

<sup>6</sup> Bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) darf ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden.

Besondere Gebäude

Art. 24m <sup>2</sup> % der Parzellenfläche, wenigstens jedoch 10 m<sup>2</sup>, dürfen mit besonderen Gebäuden überstellt werden. Diese unterliegen nur den kantonalen Abstandsvorschriften.

#### 4. Quartiererhaltungszone III

Gebietscharakter

Art. 24n <sup>1</sup> Die Gebiete zeichnen sich durch eine die Strassen begleitende, mehrheitlich offene Bauweise von hoher Dichte des späten 19. Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und einer hohen Durchlässigkeit aus. Die Gebäude sind in der Regel allseitig orientiert und verfügen über einen mehrseitigen Bezug zu unterschiedlich strukturierten Aussenräumen. Der rückwärtige Bereich und die Höfe sind dicht bebaut.

<sup>2</sup> Die Strassenfassaden weisen überwiegend 4 bis 5 Vollgeschosse mit mehrheitlich ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf.

Randgebäude

Art. 24o <sup>1</sup> Randgebäude sind Hauptgebäude entlang von Strassen und Plätzen.

<sup>2</sup> Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse max.	3	4	5
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1
anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	2
Gebäudehöhe max.	11,5 m	14,7 m	18 m
Firsthöhe max.	5 m	5 m	5 m
Grenzabstand min.	3,5 m	3,5 m	3,5 m

<sup>3</sup> Unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse kann ein Näherbaurecht begründet und der Grenz- oder Gebäudeabstand verringert werden. Dabei darf ein Gebäudeabstand von 5 m nicht unterschritten werden. Dies gilt auch gegenüber von Hofgebäuden.

<sup>4</sup> Die geschlossene Bauweise ist zustimmungsfrei gestattet. In den in den Ergänzungsplänen bezeichneten Bereichen ist das Zusammenbauen nur erlaubt, wenn beide Gebäude gleichzeitig erstellt werden.

<sup>5</sup> Für Hauptgebäude entlang von Strassen und Plätzen gilt gemessen ab strassenseitig vorherrschender Bauflucht oder weiter zurückliegender Baulinie im Gebiet a eine maximale Bautiefe von 16 m, im Gebiet b eine maximale Bautiefe von 12 m. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.

<sup>6</sup> Strassenseitig ist auf die in der betreffenden Gebäudezeile vorherrschende Bauflucht oder, falls eine solche besteht, auf eine weiter zurückliegende Baulinie zu bauen. Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen dürfen die Fassade maximal um 1,5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen. Die gleichen Einschränkungen gelten für Vorsprünge im seitlichen Bereich.

Hofgebäude

Art. 24p <sup>1</sup> Hofgebäude sind Hauptgebäude im Hof- oder im rückwärtigen Bereich.

<sup>2</sup> Im Gebiet a unterliegen die Hofgebäude keinen speziellen Bestimmungen. Es gelten die für Randgebäude gültigen Grundmasse sowie die kantonalen Abstandsvorschriften.

<sup>3</sup> Im Gebiet b gelten folgende Grundmasse:

a.

Vollgeschosse max.	3
anrechenbares Untergeschoss max.	1
anrechenbares Dachgeschoss	0
Gebäudehöhe max.	11,5 m
Firsthöhe max.	3 m
Grenzabstand min.	3,5 m

b. Anrechenbare Räume im Untergeschoss sind nur im Umfang der grösstmöglichen Vollgeschossfläche zulässig.

c. Hofgebäude dürfen nur mit Hofgebäuden zusammengebaut werden.

<sup>4</sup> In Hofgebäuden ist der Wohnanteil gemäss Zonenplan einzuhalten, höchstens jedoch ein solcher von 66 %.

Besondere  
Gebäude

Art. 24q 2 % der Parzellenfläche, wenigstens jedoch 10 m<sup>2</sup>, dürfen mit besonderen Gebäuden überstellt werden. Diese unterliegen nur den kantonalen Abstandsvorschriften.

## H. Kernzonen

### 2. Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen

Überbau-  
bare Flä-  
chen

Art. 27 <sup>1</sup> Hauptgebäude können nur innerhalb der Baubereiche oder Baubegrenzungslinien sowie anstelle von mit Profilerhaltung oder Profilangleichung gekennzeichneten Gebäuden neu erstellt werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Gebietscharakters liegt und keine schutzwürdigen nachbarlichen Interessen verletzt werden.

<sup>2</sup> Für unter Schutz gestellte Gebäude ist die Beschränkung der überbaubaren Fläche nicht massgebend.

<sup>3</sup> Das Bauen auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze ist gestattet, soweit nicht eine Profilerhaltung, eine Profilangleichung, ein Baubereich oder eine Baubegrenzungslinie entgegenstehen.

<sup>4</sup> In den Kernzonen Albisrieden, Drahtzug, Hinterberg, Hirschengraben, Höngg, Honrain, Kieselgasse, Köschenrüti, Neubühl, Parkring, Platte, Rämistrasse, Riedhof, Seefeld, Vorderberg, Witikon und Zähringerstrasse ist die Geltung der Baulinie suspendiert, wo die vorgeschriebene Profilerhaltung Gebäude oder Gebäudeteile im Baulinienbereich betrifft.

Profilerhal-  
tung

Art. 28 <sup>1</sup> Gebäude oder Gebäudeteile haben im Bereich einer Profilerhaltungslinie bei Ersatz oder Umbau den Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude zu übernehmen. Die Zahl der bestehenden Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.

<sup>2</sup> Für die Nutzung überhoher Raumstrukturen (Fabrikhallen, landwirtschaftliche Remisen usw.) mit mehrgeschossigen Raumhöhen darf die Zahl der bestehenden Vollgeschosse überschritten werden, sofern keine schutzwürdigen Interessen entgegenstehen.

<sup>3</sup> Im Bereich einer Profilerhaltungslinie darf kein Hauptgebäude angebaut werden, ausser im Kernzonenplan ist ein unmittelbar an die Profilerhaltungslinie angrenzender Baubereich festgesetzt.

<sup>4</sup> Im Bereich einer Profilerhaltungslinie darf ein besonderes Gebäude gemäss Art. 37 nur angebaut werden, wenn dadurch das wesentliche äussere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

<sup>5</sup> Ist in den Kernzonen City, Enge, Hirschengraben, Mythenquai, Rämistrasse, Seefeld, Selnau, Utoquai und Zähringerstrasse bei Gebäuden oder Gebäudeteilen nur entlang der

Strassenfassaden eine Profilerhaltungslinie festgesetzt, gelten folgende Bestimmungen:

- a. In den mit H bezeichneten Strassengevierten ist bei Um- und Neubauten die hofseitige Baubegrenzung der bestehenden Hauptgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) einzuhalten. Der Hofbereich darf nicht weiter überbaut werden. Bestehende Hofgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) dürfen im bisherigen Kubus umgebaut werden. Zusätzlich dürfen 2 % der im Hofbereich gelegenen Parzellen und Parzellenteile, wenigstens jedoch 10 m<sup>2</sup>, mit besonderen Gebäuden überstellt werden.
- b. Im Übrigen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Hauptgebäude ist zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab Profilerhaltungslinie, einzuhalten. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.

Profilan-  
gleichung

Art. 29<sup>1</sup> Gebäude oder Gebäudeteile haben sich im Bereich einer Profilageichungslinie bei Ersatz oder Umbau an der Erdgeschossansetzung, an der Höhe und Ausgestaltung des Erdgeschosses und an der Traufhöhe der massgebenden Nachbargebäude zu orientieren.

<sup>2</sup> Ist in den Kernzonen City, Enge, Hirschengraben, Mythenquai, Rämistrasse, Seefeld, Selnau und Utoquai bei Gebäuden oder Gebäudeteilen nur entlang der Strassenfassaden eine Profilageichungslinie festgesetzt, gelten folgende Bestimmungen:

- a. In den mit H bezeichneten Strassengevierten ist bei Um- und Neubauten die hofseitige Baubegrenzung der bestehenden Hauptgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) einzuhalten. Der Hofbereich darf nicht weiter überbaut werden. Bestehende Hofgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) dürfen im bisherigen Kubus umgebaut werden. Zusätzlich dürfen 2 % der im Hofbereich gelegenen Parzellen und Parzellenteile, wenigstens jedoch 10 m<sup>2</sup>, mit besonderen Gebäuden überstellt werden.
- b. Im Übrigen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Hauptgebäude ist zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab Profilageichungslinie, einzuhalten. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.

Baube-  
reich

Art. 30<sup>1</sup> Sind im Baubereich keine Bezeichnungen enthalten, kann ein Gebäude mit der bestehenden oberirdischen Baumasse neu erstellt werden. Die Baumasse berechnet sich nach den kantonalen Vorschriften über die Baumassenziffer.

<sup>2</sup> Im Baubereich oder im Grundstück eingetragene Bezeichnungen bedeuten folgende Vorschriften:

- a. Entsprechend den nachstehenden Bezeichnungen gelten die Grundmasse:

	K2	K3	K4	K5
Vollgeschosse max.	2	3	4	5
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1	1
Gebäudehöhe max.	7,5 m	10,5 m	13,5 m	16,5 m
Grundgrenzabstand min.	5 m	5 m	3,5 m	3,5 m
Abstand mit Mehrlängenzuschlag max.	10 m	11 m		
Ausnützungsziffer max.	60 %	90 %	130 %	170 %

Der Mehrlängenzuschlag gilt nur für die Baubereiche K2 und K3 und beträgt 1/3 der 12 m übersteigenden Fassadenlänge. Bei der Berechnung der massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet. Die massgebliche Grundfläche ist der vom Baubereich erfasste Teil eines Grundstücks. Die anrechenbare Geschossfläche der mit Profilerhaltung bezeichneten

	<p>Gebäude gilt als bereits konsumierte Fläche der zulässigen Ausnützung.</p> <p>b. Ein Buchstabe verweist auf gebietsbezogene Zusatzvorschriften.</p> <p>c. Die Zahl über dem Strich bezeichnet die maximal zulässigen Vollgeschosse.</p> <p>d. Die Zahl unter dem Strich bezeichnet die maximal zulässige Gebäudegrundfläche in m<sup>2</sup>.</p> <p>e. Eine Zahlenangabe entlang der Baubereichsline bezeichnet die maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern. Sie geht der Gebäudehöhe gemäss Art. 32 vor.</p> <p><sup>3</sup> Gebäude können ausser in den Baubereichen K2, K3, K4 und K5 bis auf die Baubereichsgrenze gestellt werden.</p> <p><sup>4</sup> Punktierter Flächen in Baubereichen bezeichnen die erwünschte Lage von Neubauten. Von der punktierten Fläche darf nur abgewichen werden, wenn dadurch eine bessere städtebauliche Lösung erreicht wird.</p>
Baubegrenzungslinie	<p>Art. 31 <sup>1</sup> Innerhalb der Baubegrenzungslinie sind in der Regel 5 Vollgeschosse zulässig. Wo 6 Vollgeschosse zulässig sind, ist dies im Kernzonenplan eingetragen.</p> <p><sup>2</sup> Eine Zahlenangabe entlang der Baubegrenzungslinie bezeichnet die zulässige Gebäudehöhe in Metern. Sie geht der Gebäudehöhe gemäss Art. 32 vor.</p> <p><sup>3</sup> Hauptgebäude sind auf die Baubegrenzungslinie zu stellen.</p> <p><sup>4</sup> In den mit H bezeichneten Strassengevierten ist bei Um- und Neubauten die hofseitige Baubegrenzung der bestehenden Hauptgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) einzuhalten. Der Hofbereich darf nicht weiter überbaut werden. Bestehende Hofgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) dürfen im bisherigen Kubus umgebaut werden. Zusätzlich dürfen 2 % der im Hofbereich gelegenen Parzellen und Parzellenteile, wenigstens jedoch 10 m<sup>2</sup>, mit besonderen Gebäuden überstellt werden.</p> <p><sup>5</sup> Im Übrigen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Hauptgebäude ist zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab Baubegrenzungslinie, einzuhalten. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.</p>
Höhenlage der Gebäude	<p>Art. 33 <sup>1</sup> Der fertige Fussboden des Erdgeschosses darf entweder höchstens 1,5 m über dem tiefsten oder maximal 0,5 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Bodens entlang der Gebäudeaussenseite liegen. In der Mitte der strassenseitigen Gebäudeaussenseite darf der fertige Fussboden des Erdgeschosses nicht unter dem gewachsenen Boden liegen.</p> <p><sup>2</sup> Können die Masse in steilem Gelände nicht eingehalten werden, hat sich die Lage des Erdgeschossfussbodens an den gebietstypischen Bauten im näheren Umfeld zu orientieren.</p> <p><sup>3</sup> Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse (ohne Dachgeschoss) dürfen insgesamt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen.</p>
Abgrabungen, Aufschüttungen	<p>Art. 34 Für Abgrabungen und Aufschüttungen gilt Art. 10 unter dem Vorbehalt der Wahrung des Gebietscharakters und der Erzielung einer guten Gesamtwirkung. Vorbehalten bleibt Art. 35 Abs. 1.</p>
Dachgeschoss	<p>Art. 36 <sup>1</sup> Zusätzlich zu den Vollgeschossen ist ein anrechenbares Dachgeschoss erlaubt.</p> <p><sup>2</sup> In den Kernzonen darf bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden.</p>
Unterirdische Gebäude	<p>Art. 38 <sup>1</sup> Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile können auch ausserhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden, sofern sie den gewachsenen Boden nicht überragen.</p> <p><sup>2</sup> In unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen ausserhalb der überbaubaren Flächen sind keine Räume mit anrechenbaren Nutzungen gestattet.</p>
Dachgestaltung	<p>Art. 39 <sup>1</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.</p>

Allgemeine  
Gestal-  
tungsvor-  
schriften

Begrü-  
nung,  
Spiel- und  
Ruheflä-  
chen,  
Gärten

Gebiets-  
charakter

<sup>2</sup> Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

<sup>3</sup> Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster sowie Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten erlaubt. Die Gesamtfläche der Dachfenster darf im zweiten Dachgeschoss höchstens einen Achtel der Bodenfläche des zugehörigen Raums betragen.

<sup>4</sup> Wo Mansardendächer, Zinnendächer und ähnliche steile Dachformen vorherrschen und die Mehrzahl der Gebäude mit ihrer Traufe die erlaubte Gebäudehöhe erreicht, ist eine Durchstossung der für das Schrägdach zulässigen Dachebene gestattet.

<sup>5</sup> Zur Wahrung gebietstypischer Dachformen und im Interesse eines besseren Erscheinungsbilds können in den Kernzonen City, Enge, Hirschengraben, Mythenquai, Parkring, Rämistrasse, Seefeld, Selnau, Utoquai und Zähringerstrasse Abweichungen von der Längenbeschränkung von Dachaufbauten bewilligt oder angeordnet werden.

Art. 43 <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Bei nicht mit Bauten überstellten Flächen sind dabei insbesondere gebietscharakteristische Geländemodellierung, Bepflanzung und Materialisierung zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Energetische Massnahmen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien müssen für sich allein dem typischen Gebietscharakter nicht entsprechen; sie sind aber so zu gestalten und in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen, dass der typische Gebietscharakter insgesamt nicht beeinträchtigt und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 43a <sup>1</sup> Bei der Erstellung von Hauptgebäuden ist ein Anteil der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen. Dabei gelten folgende Werte:

Baubereiche K2 und K3	2/3
Kernzonen Albisrieden, Belvoir, Bernoulli, Blüemliquartier, Drahtzug, Fierzgasse, Haumesser, Heimatstrasse, Hinterberg 1 und 2, Hohe Promenade (ohne Bahngebiet und Grundstücke an der Stadelhoferstrasse), Honrain, Köschenrüti, Mittel-Leimbach, Neubühl, Parkring, Platte, Riedhof, Schwamendingen, Seefeld, Unteraffoltern, Vorderberg, Vordere Eierbrecht, Waidhof, Witikon, Wollishofen	1/2
Baubereiche K4 und K5 sowie Kernzonen Enge, Hirschengraben, Höngg, Kieselgasse, Mythenquai, Ottenweg, Selnau, Utoquai, Zähringerstrasse	1/3

<sup>2</sup> Ein der Art der Überbauung entsprechender Teil ist als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben abweichende Gestaltungsanforderungen zur Wahrung des Gebietscharakters.

<sup>4</sup> Die Herrichtung von Freizeit- oder Pflanzgärten, Spiel- oder Ruheflächen kann bei bestehenden Mehrfamilienhäusern verlangt werden, wenn dafür ein Bedürfnis vorhanden und die Verpflichtung technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

### 3. Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften

#### a. Altstadt

Art. 44 <sup>1</sup> Die Altstadt umfasst das Gebiet innerhalb der ehemaligen mittelalterlichen Stadtmauern. In der Altstadt versammeln sich die herausragenden Bauten der gesellschaftlichen und technischen Infrastruktur einer mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadt: Das Rathaus, die Zunfthäuser, die grossen Kirchen, das Waisenhaus, die Brücken, die Brunnen und die Ehgräben. Die einzelnen Bauetappen einer kontinuierlichen Entwicklung vom Mit-

telalter über die Frühe Neuzeit bis in die Gegenwart sind in vielen Bauten ablesbar.

<sup>2</sup> Hohes Alter und der Wechsel von gross- und kleinmassstäblicher Baustruktur kennzeichnen die Architektur und prägen das Gassenbild sowie die vereinzelt Plätze. Innenhöfe mit kleinen Nebengebäuden bilden einen Gegenpol zu den Gassenräumen. Gassen und Innenhöfe sind oft mittels Durchfahrten verbunden.

<sup>3</sup> Charakteristisch sind insbesondere:

- a. vielfältige Dachlandschaft;
- b. teilweise stark differierende Traufhöhen;
- c. unterschiedlich hohe und daher von Haus zu Haus versetzte Stockwerke;
- d. unregelmässig in mittelalterlicher oder regelmässig in barocker Tradition angeordnete Fenster;
- e. Brandmauern, die die einzelnen Gebäudeeinheiten trennen;
- f. ebenerdige Keller, die im 19. Jahrhundert zu Läden, Restaurants und Werkstätten umgenutzt wurden;
- g. im nichtunterkellerten Bereich enthaltene archäologische Zeugen für die 2000-jährige Geschichte der Altstadt.

Zusatzvorschriften  
Profilierung

Art. 46 <sup>1</sup> Für sämtliche Bauten in der Altstadt gilt allseitig die Profilerhaltung gemäss Art. 28.

<sup>2</sup> Abweichungen von Abs. 1 können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Gebietscharakters liegt und keine schutzwürdigen nachbarlichen Interessen verletzt werden.

Zusatzvorschriften  
Gestaltung

Art. 48 <sup>1</sup> Das bisherige System der Haustrennwände ist zu übernehmen.

<sup>2</sup> Kleine Durchbrüche von Haustrennwänden können zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewilligt werden.

<sup>3</sup> Fassaden sind so zu gliedern, dass sie den alten Hausbreiten entsprechen.

<sup>4</sup> Gegen die Strasse gerichtete Balkone und Vordächer sind nicht gestattet. Kleinteilige Sonnenschutzvorrichtungen wie Fallarmstoren oder ähnliche Vorrichtungen können zum Schutz von Schaufensterauslagen oder zur Beschattung von Strassencafés bewilligt werden.

Zusatzvorschriften  
Untergeschosse

Art. 49 In der Kernzone Altstadt sind anrechenbare Räume in Untergeschossen nur im Umfang von 60 % des nach Regelbauweise grösstmöglichen Vollgeschosses zulässig.

## b. City

Gebietscharakter

Art. 50 <sup>1</sup> Das insbesondere im 19. Jahrhundert planmässig parzellerte und bebaute Gebiet ist geprägt durch die durch das Strassennetz vorgegebene rasterartige Baustruktur. Die Gebäude sind vier- bis fünfgeschossig, die Fassaden verputzt oder mit Steinplatten belegt und die Traufen markant ausgebildet. Die Erdgeschosse sind in der Regel für publikumsorientierte Nutzungen überhoch ausgebildet.

<sup>2</sup> Geschäftshäuser des Historismus und des frühen Jugendstils kennzeichnen das Bahnhofsviertel mit dem grossen, auf den Bahnhofplatz ausgerichteten Bahnhofportal, die Bahnhofstrasse und das Fraumünsterquartier. Repräsentative Einzelbauten heben sich palastartig aus der sonst vorherrschenden Blockrandbebauung hervor.

<sup>3</sup> Markant ist der s-förmige Verlauf der Uraniastrasse, zum Auftakt flankiert von den grossstädtisch konzipierten Amtshäusern und der Sternwarte, weiter begleitet von aufwändig im Jugendstil und Art déco geschmückten Fassaden.

<sup>4</sup> Entlang der Löwen- und Talstrasse prägen teilweise bis zu einem Strassenblock lange Gebäude das Strassenbild.

<sup>5</sup> Im Gebiet des Talackers und um den barocken Pelikanplatz entstand in der Mitte des 20. Jahrhunderts ein modernes Geschäftsviertel mit grossvolumigen Bürobauten.

	<p><b>c. Enge und Selnau</b></p> <p>Art. 52<sup>1</sup> Zwischen Schanzengraben und Bahnhof Enge entstand im Gebiet der Kernzone Enge seit der Mitte des 19. Jahrhunderts ein Wohngebiet mit zwei- bis viergeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern. Prägend sind die schlossähnlichen Wohnblöcke an der Seefront und die erhaltenen Blockrandbebauungen zwischen Genfer- und Alfred-Escher-Strasse. Ab 1930 entstand zwischen Schanzengraben und Beethovenstrasse ein modernes Geschäftsviertel, grössernteils im Landstil.</p> <p><sup>2</sup> Um das ehemalige Bezirksgebäude von 1857 entstanden im Gebiet der Kernzone Selnau zunächst im nördlichen Teil spätklassizistische, meist viergeschossige Mehrfamilienhäuser; jünger und der Zeit entsprechend reich gegliedert und ornamentiert sind die vier- bis fünfgeschossigen Bauten der Brandschenke-, Freigut- und Gartenstrasse.</p>
Gebiets- charakter	<p><b>d. Utoquai und Mythenquai</b></p> <p>Art. 54<sup>1</sup> Zurückversetzt hinter Quaianlage und mehrspurigen Strassen besteht entlang des Uto- sowie des Mythenquais eine städtebaulich bedeutende Seefrontbebauung an exponierter Lage.</p> <p><sup>2</sup> Repräsentative Hauptfronten von Blockrandbebauungen sind ebenso typisch wie grosse herrschaftliche Einzelbauten. Die Bauten sind fünfgeschossig. Charakteristisch sind die markant ausgebildeten Traufen auf etwa 20 m Höhe.</p>
Gebiets- charakter	<p><b>f. Rämistrasse</b></p> <p>Art. 57<sup>1</sup> Das Gebiet rund um den Bellevueplatz ist geprägt von den ehemaligen Hotelbauten am Platz, von den später entstandenen Wohn- und Geschäftshäusern mit betont städtischem Charakter entlang der Rämistrasse sowie der repräsentativen Seefront entlang der Theaterstrasse.</p> <p><sup>2</sup> Die Blockrandbebauung herrscht vor. Die Gebäude weisen in der Regel ein überhoch ausgebildetes Erdgeschoss für publikumsorientierte Nutzungen auf und sind vier- bis fünfgeschossig. Entlang der Rämistrasse liegt die markant ausgebildete Traufe in der Regel auf etwa 18 m Höhe und bildet wegen der Hanglage eine Treppenlinie.</p>
Gebiets- charakter	<p><b>g. Hirschengraben</b></p> <p>Art. 59<sup>1</sup> Das Gebiet umfasst die städtebaulich wichtige Übergangszone zwischen Altstadt und Hochschulquartier.</p> <p><sup>2</sup> Das Gebiet zwischen Hirschengraben und dem Hochschulplateau ist geprägt von Herrschaftssitzen des 17. und 18. Jahrhunderts, teilweise mit ausgedehnten Gartenanlagen. Dazwischen befinden sich massstäblich eingefügte öffentliche Bauten des 19. Jahrhunderts.</p> <p><sup>3</sup> Entlang der Rämistrasse konzentrieren sich Staatsbauten für Bildung und Kultur.</p> <p><sup>4</sup> Das Gebiet «Auf der Mauer» zeichnet sich aus als einheitlich geplante Überbauung von villenartigen Neurenaissance-Mehrfamilienhäusern des späten 19. Jahrhunderts mit Gärten und grossem Baumbestand.</p>
Gebiets- charakter	<p><b>h. Zähringerstrasse</b></p> <p>Art. 59a Das Gebiet ist geprägt von der Blockrandbebauung des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts. Die Gebäude weisen in der Regel ein überhoch ausgebildetes Erdgeschoss für publikumsorientierte Nutzungen auf und sind vier- bis fünfgeschossig. Die Traufen sind bei gleicher Stockwerkzahl gleich hoch, bilden aber wegen der Hanglage eine Treppenlinie.</p>
Allgemei- nes	<p><b>i. Ländliche Kernzonen</b></p> <p>Art. 60<sup>1</sup> Zu den ländlichen Kernzonen gehören die bäuerlichen Dorfkerne und die Weiler.</p> <p><sup>2</sup> Zu den bäuerlichen Dorfkernen gehören die Kernzonen Albisrieden, Höngg, Mittel-Leimbach, Schwamendingen, Unteraffoltern, Witikon und Wollishofen.</p> <p><sup>3</sup> Zu den Weilern gehören die Kernzonen Drahtzug, Haumesser, Hinterberg 1 und 2, Honrain, Köschenrüti, Riedhof, Vorderberg, Vordere Eierbrecht und Waidhof.</p>

Gebiets-  
charakter  
bäuerliche  
Dorfkerne

Art. 60a<sup>1</sup> Die heutigen Dorfkerne auf Stadtgebiet entwickelten sich aus den ursprünglichen Bauerndörfern. Sie setzen sich zusammen aus den alten Bauerngehöften (15. bis 18. Jahrhundert) mit ihrer klaren Gliederung in Wohnteile und Stallscheunen und einzelnen, in die Lücken gesetzten Bauten des 19. und frühen 20. Jahrhunderts (Bauernhäuser und Ökonomiebauten, Wohn- und Gewerbebauten). Typische Gebäude sind zudem die Dorfkirchen, Gemeindehäuser, Pfarrhäuser und Schulhäuser der ehemaligen Gemeinden sowie vereinzelt auch Verkaufsläden und Wirtschaften.

<sup>2</sup> Ein Dorfkern bildet eine Einheit von unterschiedlichen Gebäuden in einer vielgestaltigen Umgebung. Einheitlich sind die herkömmlichen Kuben, die Geschossigkeit (ein- und zweigeschossige Wohnhäuser), das Nebeneinander von Holz-, Backstein- und verputzten Fassaden sowie mehrheitlich von Wohn- und Ökonomiegebäuden. Unterschiedlich sind die Ausrichtung der Gebäude, die Gebäudehöhe und das Erscheinungsbild der Bauten im Detail.

<sup>3</sup> Die wesentlichen, ortsbildprägenden Elemente sind:

- a. traditionelle Gesamtform der Baukörper mit oft grossen und geschlossenen, teilweise auch kleinteilig gegliederten Dachflächen (Giebel- oder Pultdächer) und teilweise geringe Gebäudeabstände;
- b. rhythmische Abfolge von Gross- und Kleinbauten, Wohn- und Ökonomiebauten, intensiv und extensiv genutzten Bauten;
- c. bebauter Raum durchsetzt mit öffentlichen Räumen und Vorplätzen, Grün- und Gartenflächen, kleinmassstäbliche Raumbuchten aufgrund der ursprünglichen Nutzung;
- d. traditionelle Baumaterialien;
- e. bäuerliche Umgebung (chaussierte Vorplätze, Bauern- und Obstgärten, Obstbäume, grosse Einzel- und Hofbäume, Einfriedungen, Wiesenböschungen, Weiden und Brachflächen) mit Bezug zur umgebenden Landschaft.

Gebiets-  
charakter  
Weiler

Art. 60b<sup>1</sup> Weiler sind ländliche Gebäudegruppen, die nicht die Ausdehnung eines Dorfkerns erreichen. Sie umfassen einzelne Bauernhäuser aus dem 16. bis 20. Jahrhundert sowie ländliche und vorstädtische Ergänzungsbauten.

<sup>2</sup> Der Gebietscharakter entspricht im Übrigen sinngemäss den Bestimmungen von Art. 60a Abs. 2 und 3.

Zusatzvor-  
schriften  
Höngg

Art. 62 Bei den Arkadenlinien gemäss Kernzonenplan müssen neue, auf das Niveau der angrenzenden Strasse ausgerichtete Geschosse strassenseitig bis zu dieser Linie als Arkade ausgebildet werden. Das erste Geschoss unter dem Strassenniveau ist strassenseitig bis auf die Arkadenlinie zurückzusetzen.

#### **j. Parkring**

Gebiets-  
charakter

Art. 65<sup>1</sup> Das historistische Villenquartier (Ende 19. Jahrhundert) zeichnet sich durch eine enge Verbindung zwischen Architektur und Parklandschaft aus.

<sup>2</sup> An den Rändern schirmt ein dichter Baumbestand das Gebiet nach aussen ab. Das Innere prägen grosse Villen mit seltenen Bäumen und ausgedehnten Grünflächen.

<sup>3</sup> Der südliche und westliche Randbereich wird abgeschlossen durch eine im englischen Landhausstil errichtete Gruppe von Doppelfamilienhäusern mit Gärten.

Zusatzvor-  
schriften

Art. 66 Zusätzliche Bauvorschriften C:

Überbauungsziffer max.	20 %
Gebäudelänge max.	25 m

#### **k. Belvoir**

Gebiets-  
charakter

Art. 67 Charakteristisch sind Einzelvillen im Stil des Historismus, die sich auf die beiden grossen Parkanlagen Belvoir- und Rieterpark ausrichten.

Gebiets- charakter	<p><b>I. Seefeld</b></p> <p>Art. 68 <sup>1</sup> Der nördliche Teil des Gebiets ist durch eine offene Blockrandbauweise im Heimatstil geprägt.</p> <p><sup>2</sup> Im äusseren Seefeld und entlang der Seepromenade prägen Villen mit parkähnlichen Gärten das Ortsbild.</p> <p><sup>3</sup> Repräsentative Firmensitze der Nachkriegszeit sind charakteristisch für die Seepromenade. Sie fügen sich rücksichtsvoll in die ältere Bebauungsstruktur ein.</p> <p>Art. 70 Zusatzvorschriften Seefeld: Besondere Nutzungsanordnung<sup>8</sup></p>
Gebiets- charakter	<p><b>m. Kieselgasse</b></p> <p>Art. 70a Das Gebiet umfasst drei von der Baumeisterarchitektur des frühen Stadtwachstums (1860 bis 1900) geprägte Hausgevierte im Seefeld. Einfachste Wohn- und historisch verzierte Mietshäuser mit ihren eingezäunten baumbestandenen Gärten entlang schmaler Strassen sind für das Gebiet typisch. An den Rändern umfassen jüngere und höhere Wohn- und Geschäftsbauten die Kernzone.</p>
Gebiets- charakter	<p><b>n. Ottenweg</b></p> <p>Art. 70b Das Gebiet ist von kleinteiligen Handwerkerhäusern, Werkstätten und frühen Mietshäusern in der sich ab etwa 1830 entwickelnden Baumeisterarchitektur geprägt. Grössere moderne Wohn- und Gewerbebauten durchsetzen das Quartier.</p>
Gebiets- charakter	<p><b>o. Platte</b></p> <p>Art. 70c <sup>1</sup> Anschliessend an die ehemaligen dörflichen Siedlungskerne Platte (Fluntern), Baschlig-Hofstrasse (Hottingen) und Wolfbach (Hottingen) ist das Gebiet geprägt durch in der Regel einfache, kleinmassstäbliche Baumeisterhäuser im Biedermeierstil der frühen Siedlungsverdichtung ab etwa 1850.</p> <p><sup>2</sup> Villen des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit baumbestandenen, eingezäunten Gärten verbinden die drei dörflichen Gebiete.</p> <p><sup>3</sup> An Baschligplatz und Hofstrasse befindet sich eine grosse zusammenhängende Gruppe von dörflichen Gebäuden. Entlang der Ritterstrasse und der Plattenstrasse schliessen die Bauten der vorstädtischen Erweiterung an.</p> <p><sup>4</sup> Kleinteilige Häuser der Biedermeierzeit und stattliche Gebäude der Wende vom 19. und frühen 20. Jahrhundert, als Wohn- und Gewerbebauten genutzt, säumen die Wolfbachstrasse (früher den Wolfbach).</p> <p><sup>5</sup> Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser für die gehobene Mittelschicht prägen das Gebiet Cäcilien-/Wilfriedstrasse. Das Gebiet beim ehemaligen Dorfkern Platte (Fluntern) ist geprägt durch einfache, kleinmassstäbliche Baumeisterhäuser im Biedermeierstil und Bauten der Siedlungsverdichtung (u. a. Blockrand) vor und nach der Eingemeindung von 1893.</p> <p><sup>6</sup> Im Gebiet Platte herrscht die offene Bebauung vor. Die Blockrandbauweise findet sich im Einzugsbereich der Zürichbergstrasse.</p>
Gebiets- charakter	<p><b>p. Bernoulli, Fierzgasse, Heimatstrasse und Neubühl</b></p> <p>Art. 71 <sup>1</sup> Es handelt sich um Kleinhaussiedlungen verschiedener Bau- und Stilepochen, in Zeilenbauweise mit Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern erstellt, mit vielfältigen Nutz- und Ziergärten.</p> <p><sup>2</sup> Charakteristisch für die Kleinhaussiedlungen sind das einheitliche Erscheinungsbild im Stadtgefüge, die Verwendung traditioneller Baumaterialien und die sorgfältige Gliederung der Fassaden und Dächer.</p>

---

<sup>8</sup> Aufgehoben durch Rechtsmittelentscheid.

Zusatzvorschriften

**q. Blüemliquartier**

Art. 73 <sup>1</sup> Es sind folgende Geschosse zulässig:

	Teilbereiche		
	I	II	III
Vollgeschosse max.	3	2	2
anrechenbare Untergeschosse	0	1	0
anrechenbare Dachgeschosse	1	1	1

<sup>2</sup> Neubauten dürfen nur anstelle bestehender Gebäude und unter Beibehaltung von deren Lage, Höhenlage und strassenseitiger Bauflucht erstellt werden. Die Baumasse des bestehenden Gebäudes darf nicht überschritten werden. Massgebend für die Berechnung der Baumasse sind die kantonalen Vorschriften über die Baumassenziffer. Zulässige An- und Aufbauten gemäss Abs. 6 und 7 fallen ausser Ansatz.

<sup>3</sup> Umbauten dürfen den Kubus des bestehenden Gebäudes vorbehaltlich zulässiger An- und Aufbauten gemäss Abs. 6 und 7 nicht erweitern.

<sup>4</sup> Das bestehende System der Haustrennwände ist beizubehalten.

<sup>5</sup> Es sind nur Satteldächer zulässig. Firstrichtung, Traufhöhe und Dachneigung der bestehenden Bauten sind bei Um- und Ersatzbauten zu übernehmen.

<sup>6</sup> Pro Haus und Dachfläche ist ein Dachflächenfenster mit einer Fensterfläche von maximal 0,65 m<sup>2</sup> (Flügelmass) zulässig. Pro Haus und Dachfläche sind Lukarnen bis zu einer Breite von einem Viertel der zugehörigen Fassadenlänge gestattet. Dacheinschnitte sind unzulässig.

<sup>7</sup> Rückwärtig sind eingeschossige Anbauten (wie Wintergärten usw.) auf maximal der Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge und mit einer Tiefe von höchstens 3 m zulässig.

<sup>8</sup> Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur im Bereich von Hauptgebäuden zulässig.

<sup>9</sup> Pro Grundstück ist ein besonderes Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 6 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von maximal 3 m zulässig. Es gelten die kantonalen Abstandsvorschriften.

<sup>10</sup> Abweichungen von den Zusatzvorschriften gemäss Abs. 2, 3 und 5 können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies der besseren Wahrung des Gebietscharakters oder anderer öffentlicher Interessen oder der Verbesserung wohnhygienischer Verhältnisse dient und keine überwiegenden anderen öffentlichen oder schutzwürdigen nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

**r. Hohe Promenade**

Gebietscharakter

Art. 74 <sup>1</sup> Kern des Gebiets ist die Hohe Promenade, eine teilweise öffentliche Parkanlage mit seltenem Baumbestand und mit Aussicht auf Stadt und See. Dazu gehört ein kleiner Privatfriedhof.

<sup>2</sup> Herrschaftliche Villen unterschiedlicher Stilepochen sind lose ins Gelände gesetzt. Auch Mittelschulen und kleinere Kirchen gehören zur Hohen Promenade.

<sup>3</sup> Mächtige Natursteinstützmauern sichern die durch Schanzen, Bahn- und Strassenbauten verursachten Geländeeinschnitte. Zusammenhängende Baumgürtel entlang von Strassenzügen, parkartige Gärten und Kreten prägen das Gebiet und die Landschaft.

<sup>4</sup> In der barocken Vorstadt Stadelhofen sind Herrschafts- und Handwerkerhäuser des 17. und 18. Jahrhunderts erhalten. Das Gebiet ist dicht bebaut und bildet einen Übergang zum innerstädtischen Bereich. Mehrheitlich geschlossene Häuserzeilen sind mit Einzelbauten barocken Ursprungs durchsetzt.

<sup>5</sup> Das Vorstadtquartier am Zeltweg ist vom Biedermeierstil geprägt. Der Strassenraum wird

durch vortretende Einzelbauten und Vorgärten gegliedert.

Zusatzvorschriften

Art. 75 <sup>1</sup> Zusätzliche Bauvorschriften A:

Gebäuelänge max.	32 m
Gebäudebreite max.	14 m

<sup>2</sup> Zusätzliche Bauvorschriften B:

Gebäuelänge max.	32 m
Gebäudebreite max.	14 m
Gebäudeabstand im Baubereich min.	15 m

<sup>3</sup> Zusätzliche Bauvorschriften C:

Vollgeschosse max.	3
Maximale oberirdische Baumasse	4400 m <sup>3</sup>

### I. Erholungszonen

Erholungszonen E1 und E2

Art. 79 <sup>1</sup> Die Erholungszonen E1 und E2 sind für offene Sport- und Freizeitanlagen bestimmt. Zulässig sind deren Betrieb dienende Bauten und Anlagen wie Spielfelder, Tribünen, Ballfangeinrichtungen, Schiessanlagen, Schwimmbekken, Beleuchtungsanlagen, Garderobengebäude, Clubräume, Verpflegungsstätten usw.

<sup>2</sup> In der Erholungszone E2 sind zusätzlich während maximal 6 Monaten jährlich temporäre Sport- und Freizeithallen zulässig.

<sup>3</sup> Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.

Erholungszone E3

Art. 80 <sup>1</sup> In der Erholungszone E3 sind Kleingärten mit Garten- und Gerätehäuschen, Kleintierstallungen, Kinderspieleinrichtungen sowie gemeinschaftliche Gebäude und Anlagen, die für den Betrieb notwendig sind, zulässig.

<sup>2</sup> Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.

### J. Freihaltezonen

Zweckbestimmung

Art. 81 Für die mit A, C, D, E oder P gekennzeichneten Bereiche der Freihaltezone gelten folgende Zweckbestimmungen:

Allmend	A
Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder	C
Campingplatz	D
Friedhöfe	E
Parkanlagen und Plätze	P

### [K. Sonderbauvorschriften]

### L. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 83 Der Stadtrat setzt diese Bauordnung und die zugehörigen Pläne nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion sofort in Kraft. Entsprechendes gilt bei Teilgenehmigungen.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 4. Januar 2017 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 3. Februar 2017)

55 / 55

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat