

Auszug aus dem Beschlussprotokoll 109. Ratssitzung vom 29. Juni 2016

2037. 2014/335

Weisung vom 29.10.2014:

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

Die Beratung wird fortgesetzt (vergleiche Sitzung Nr. 108, Beschluss-Nr. 2037/2016)

Beschlüsse:

Änderungsantrag 64

F. Kernzonen, Art. 43b Hafeninfrastruktur / Streichung

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

~~In den Kernzonen darf mit Ausnahme der für die Zürichsee- und Limmatschiffart und die professionelle und private Binnenschiffahrt notwendigen Infrastrukturen keine weitere Hafeninfrastruktur (insbesondere Hafenkranne, Hafenspeller und Schiffhörner) aufgestellt werden.~~

Mehrheit: Thomas Schwendener (SVP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Sven Sobernheim (GLP)

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

Enthaltung: Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Christine Seidler (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 49 gegen 23 Stimmen (bei 51 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 65

Ergänzungsplan Kernzone Platte 1:2500 / Streichung einzelner Gebiete

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Antrag auf teilweise Streichung der Kernzone Platte gemäss Planbeilage Nr. 65 und Zonierung gemäss BZO 99 bzw. systematisch angepasst gemäss BZO 2014

¹Anschliessend an die ehemaligen dörflichen Siedlungskerne ~~Platte (Fluntern)~~, Baschlig-Hofstrasse (Hottingen) und Wolfbach (Hottingen) ist das Gebiet geprägt durch in der Regel einfache, kleinmasstäbliche Baumeisterhäuser im Biedermeierstil der frühen Siedlungsverdichtung ab ca. 1850.

~~²Villen des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit baumbestandenen, eingezäunten Gärten verbinden die drei dörflichen Gebiete.~~

²~~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.~~

³~~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).~~

⁴~~Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser für die gehobene Mittelschicht prägen das Gebiet Cäcilien-Wilfriedstrasse.~~

~~⁶Im Gebiet Platte herrscht die offene Bebauung vor. Die Blockrandbauweise findet sich im Einzugsbereich der Zürichbergstrasse.~~

Falls Antrag Nr. 65 (Reduktion Kernzone Platte) angenommen wird, ist die verbleibende Kernzone als «Wolfbach – Baschlig» zu bezeichnen. Falls gleichzeitig auch Antrag Nr. 66 angenommen wird, ist die Kernzone als «Platte – Wolfbach – Baschlig» zu bezeichnen.

Die neue Kernzonen-Bezeichnung in der Bauordnung muss unter Art. 2, Art. 27 Abs. 4 und Art. 43a Abs. 1 entsprechend angepasst werden.

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

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

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

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

Änderungsantrag 66
Ergänzungsplan Kernzone Platte 1:2500 / Aufnahme neuer Liegenschaften

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

In die Kernzone Platte seien folgende Liegenschaften im Plan aufzunehmen:

- Schönleinstrasse 2, 8 und 10
- Zürichbergstrasse 7, 12, 14

3 / 42

- Freiestrasse 12, 14, 16, 18

Für diese Grundstücke sollen die Festlegungen gemäss Ergänzungsplan Kernzone Platte – Stand öffentliche Auflage – gelten (siehe Planbeilage Nr. 66)

In der Bauordnung ist Art. 70c wie folgt zu ergänzen:

Art. 70c:

⁵Das 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.

Bei gleichzeitiger Annahme von Antrag 66 (Reduktion Kernzone Platte) und Antrag 65 (Erweiterung Kernzone Platte) ist die Kernzone neu als «Platte – Wolfbach – Baschlig» zu bezeichnen.

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

Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 49 gegen 62 Stimmen (bei 12 Enthaltungen) ab.

Änderungsantrag 67

Ergänzungsplan Kernzone Kieselgasse 1:1250 / Streichung

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Antrag auf Streichung der Kernzone Kieselgasse und Zonierung gemäss BZO 99 bzw. systematisch angepasst gemäss BZO 2014.

In der Bauordnung ist entsprechend Art. 70a vollständig zu streichen und unter Art. 2, 27 Abs. 4 und Art. 43a Abs. 1 die jeweils in der Aufzählung aufgeführte «Kernzone Kieselgasse» zu streichen.

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

- Mehrheit: Mario Mariani (CVP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP), Sven Sobernheim (GLP)
- Minderheit: Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Referent; Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), 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.

4 / 42

Änderungsantrag 68

G. Freihaltezonen, Art. 81 Zweckbestimmung / Neuer Abs. 2

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

²In der Zone FP können kleinere Verpflegungseinrichtungen ganzjährig bewilligt werden.

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

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 62 gegen 42 Stimmen (bei 19 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 69

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

Die BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Das Gebiet Froloch in Zürich-Seebach soll gemäss Planbeilage Nr. 69 vollständig der Erholungszone E3 (Familiengärten) anstelle der Erholungszone E1 (Sport) zugewiesen werden.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der BeKo RP/BZO stillschweigend zu.

Änderungsantrag 70

Zonenplan 1:5000 (Nr. IX) / Verringerung Wohnanteil Carparkplatz

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

5 / 42

Carparkplatz: Ändern des Wohnanteils von 40 % auf 0 % gemäss Planbeilage Nr. 70.

- 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: Albert Leiser (FDP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Roger Liebi (SVP), Mario Mariani (CVP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP)

Albert Leiser (FDP) zieht den Antrag der Minderheit zurück.

Änderungsantrag 71

Zonenplan 1:5000 (Nr. IX) / Umzonierung Rebberg Fluntern

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Freihaltezone F umzonieren zu Landwirtschaftszone L gemäss Planbeilage Nr. 71.

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

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

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

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

Änderungsantrag 72

Zonenplan 1:5000 (Nr. IX) / Wohnanteil Langstrassenquartier erhöhen

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Für die Grundstücke an der Brauerstrasse 58/60 und Dienerstrasse 57/59 (Parz. Nr. AU 7063 und AU 7064) im Langstrassenquartier (Zonenplan IX, 1:5000) wird der Wohnanteil von 0 % auf 80 % (bzw. 83 %) erhöht.

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

6 / 42

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 80 gegen 42 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 73 Zonenplan 1:5000 (Nr. XVII) / Umzonierung Campingplatz

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Campingplatz: Umzonen der Freihaltezone F in neu Erholungszone gemäss Planbeilage Nr. 73

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

Albert Leiser (FDP) zieht den Antrag der Minderheit zurück.

Änderungsantrag 74 Zonenplan 1:5000 (Nr. IX und XIII) / Änderung Wohnanteil

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Plattenstrasse 33, 37, 39, 50, 52, 77: Ändern des Wohnanteils von 90 % auf 0 % gemäss Planbeilage Nr. 74.

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

7 / 42

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 62 gegen 62 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) gemäss dem Stimmverhalten des Ratspräsidenten zu.

Änderungsantrag 75 Zonenplan 1:5000 (Nr. XIII) / Änderung Wohnanteil

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Die Wohnanteile in der Kernzone Altstadt sollen im Gebiet Winkelwiese höchstens auf 80 % reduziert werden.

- Mehrheit: Mario Mariani (CVP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), 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 62 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) gemäss dem Stimmverhalten des Ratspräsidenten zu.

Änderungsantrag 76 Zonenplan 1:5000 (Nr. XVI) / Hinweis auf separates BZO-Teilrevisionsverfahren (Wohnanteilsänderung Leimach-/Soodstrasse)

Die BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Die Wohnanteilsfestlegung für das Gebiet an der Leimbachstrasse gemäss Planbeilage Nr. 76 soll von der Festsetzung in der vorliegenden «BZO-Teilrevision 2014» ausgenommen werden. Im Zonenplan 1:5000 (Nr. XVI) soll deshalb das betreffende Gebiet als separates BZO-Teilrevisionsverfahren (violett umrahmt) dargestellt werden.

8 / 42

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

Der Rat stimmt dem Antrag der BeKo RP/BZO stillschweigend zu.

Änderungsantrag 77

Zonenplan 1:5000 (Nr. V) / Anpassung Holunderhof entsprechend der separaten, rechtskräftigen BZO-Teilrevision

Die BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Der Grundstücksteil gemäss Planbeilage Nr. 77 soll statt der Freihaltezone F der Freihaltezone FP zugewiesen werden.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der BeKo RP/BZO stillschweigend zu.

Änderungsantrag 78

Ergänzungsplan Kernzone Enge / Hinweis auf separates BZO-Teilrevisionsverfahren (Umzonierung Kongresshaus)

Die BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Die in der Planbeilage Nr. 78 (Ergänzungsplan Kernzone Enge) violett dargestellten Profilerhaltungslinien auf dem Areal des Kongresshauses sind von der Festsetzung in der vorliegenden BZO-Teilrevision 2014 auszunehmen.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der BeKo RP/BZO stillschweigend zu.

9 / 42

Änderungsantrag 79

Zonenplan 1:5000 (Nr. XII), Gebiet Döltshalde, Parzelle WD 8942

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Die Parzelle WD 8942 soll von der Freihaltezone F neu in eine Freihaltezone FP umgezont werden.

Mehrheit: Christine Seidler (SP), Referentin; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Sven Sobernheim (GLP)

Minderheit: Thomas Schwendener (SVP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP)

Enthaltung: Mario Mariani (CVP)

Roger Liebi (SVP) beantragt Abstimmung unter Namensaufruf.

Der Rat stimmt dem Antrag von Roger Liebi (SVP) mit 98 Stimmen zu. Somit ist das Quorum von 30 Stimmen gemäss Art. 41 Abs. 1 GeschO GR erreicht.

Abstimmung gemäss Art. 41 Abs. 1 GeschO GR:

Abstimmungsprotokoll				
Platz#	Name	Vorname	Partei	Stimme
138	Anken	Walter	SVP	NEIN
087	Akyol	Ezgi	AL	JA
084	Angst	Walter	AL	JA
013	Aubert	Marianne	SP	JA
092	Babini	Mario	parteilos	ENTHALTEN
137	Balsiger	Samuel	SVP	NEIN
063	Bär	Linda	SP	JA
001	Bartholdi	Roger	SVP	NEIN
098	Baumann	Markus	GLP	JA
168	Baumer	Michael	FDP	NEIN
114	Bertozzi	Roberto	SVP	NEIN
037	Bieri	Cordula	Grüne	JA
133	Bodmer	Onorina	FDP	NEIN
031	Brander	Simone	SP	JA
119	Brunner	Alexander	FDP	NEIN
051	Bührig	Marcel	Grüne	JA

10 / 42

003	Bürki	Martin	FDP	NEIN
176	Bürlimann	Martin	SVP	NEIN
033	Denoth	Marco	SP	JA
009	Diggelmann	Simon	SP	JA
061	Edelmann	Andreas	SP	JA
004	Egger	Heidi	SP	JA
167	Egger	Urs	FDP	NEIN
130	Egli	Andreas	FDP	NEIN
030	Egloff	Mathias	SP	JA
127	Fehr	Urs	SVP	NEIN
008	Fischer	Renate	SP	JA
016	Frei	Dorothea	SP	JA
044	Früh	Anjushka	SP	JA
099	Garcia	Isabel	GLP	JA
161	Gautschi	Adrian	GLP	JA
027	Glaser	Helen	SP	JA
135	Götzl	Martin	SVP	NEIN
020	Graf	Davy	SP	JA
088	Guggenheim	Eduard	AL	JA
048	Helfenstein	Urs	SP	JA
072	Hirsiger	Eva	Grüne	JA
011	Huber	Patrick Hadi	SP	JA
005	Hug	Christina	Grüne	JA
143	Hungerbühler	Markus	CVP	--
160	Hüni	Guido	GLP	--
116	Huser	Christian	FDP	NEIN
175	Hüssy	Kurt	SVP	NEIN
108	im Oberdorf	Bernhard	SVP	NEIN
123	Iten	Stephan	SVP	NEIN
039	Kälin	Simon	Grüne	JA
014	Käppeli	Hans Jörg	SP	JA
086	Kirstein	Andreas	AL	JA
025	Kisker	Gabriele	Grüne	JA
118	Kleger	Thomas	FDP	NEIN
026	Knauss	Markus	Grüne	JA
147	Kobler	Raphael	FDP	NEIN
045	Kraft	Michael	SP	JA
102	Krayenbühl	Guy	GLP	JA
002	Küng	Peter	SP	JA
071	Kunz	Markus	Grüne	JA
068	Kurtulmus	Muammer	Grüne	JA

11 / 42

066	Lamprecht	Pascal	SP	JA
158	Landolt	Maleica	GLP	JA
134	Leiser	Albert	FDP	NEIN
081	Leitner Verhoeven	Andrea	AL	JA
121	Liebi	Roger	SVP	NEIN
149	Luchsinger	Christoph	FDP	NEIN
101	Luchsinger	Martin	GLP	JA
082	Maino	Rosa	AL	JA
201	Manser	Joe A.	SP	JA
042	Manz	Mathias	SP	JA
163	Mariani	Mario	CVP	ENTHALTEN
154	Marty	Christoph	SVP	NEIN
069	Meier-Bohrer	Karin	Grüne	JA
104	Merki	Markus	GLP	JA
140	Monn	Thomas	SVP	NEIN
024	Moser	Felix	Grüne	JA
152	Müller	Marcel	FDP	NEIN
173	Müller	Rolf	SVP	NEIN
096	Nabholz	Ann-Catherine	GLP	JA
032	Näf	Ursula	SP	JA
125	Osbahr	Thomas	SVP	NEIN
058	Papageorgiou	Kyriakos	SP	JA
115	Pflüger	Severin	FDP	NEIN
052	Prelicz-Huber	Katharina	Grüne	JA
073	Probst	Matthias	Grüne	JA
157	Regli	Daniel	SVP	NEIN
006	Richli	Mark	SP	JA
111	Richter	Derek	SVP	NEIN
021	Rothenfluh	Gabriela	SP	JA
097	Roy	Shaibal	GLP	JA
145	Rudolf	Reto	CVP	ENTHALTEN
054	Rykart Sutter	Karin	Grüne	JA
010	Sangines	Alan David	SP	JA
065	Savarioud	Marcel	SP	JA
141	Schatt	Heinz	SVP	NEIN
077	Scherr	Niklaus	AL	JA
178	Schick	Peter	SVP	NEIN
089	Schiller	Christina	AL	JA
083	Schiwow	Michail	AL	JA
165	Schlieper	Marc	FDP	NEIN
049	Schmid	Marion	SP	JA

170	Schmid	Michael	FDP	NEIN
146	Schoch	Elisabeth	FDP	NEIN
156	Schwendener	Thomas	SVP	NEIN
041	Seidler	Christine	SP	JA
019	Silberring	Pawel	SP	JA
151	Simon	Claudia	FDP	NEIN
107	Sobernheim	Sven	GLP	JA
018	Speck	Roger-Paul	SP	JA
171	Steger	Heinz F.	FDP	NEIN
181	Steiner	Jonas	SP	JA
034	Strub	Jean-Daniel	SP	JA
035	Tobler	Marcel	SP	JA
150	Tognella	Roger	FDP	NEIN
162	Traber	Christian	CVP	ENTHALTEN
105	Trevisan	Guido	GLP	JA
166	Tschanz	Raphaël	FDP	NEIN
183	Urben	Michel	SP	JA
110	Urech	Stefan	SVP	NEIN
120	Uttinger	Ursula	FDP	NEIN
047	Utz	Florian	SP	JA
144	Vogelbacher	Reto	CVP	ENTHALTEN
062	von Matt	Hans Urs	SP	JA
129	Weyermann	Karin	CVP	ENTHALTEN
113	Widmer	Katharina	SVP	NEIN
028	Wiesmann	Barbara	SP	JA
095	Wiesmann	Matthias	GLP	JA
015	Wyler	Rebekka	SP	JA

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 74 gegen 43 Stimmen (bei 6 Enthaltungen) zu.

2037. 2014/335

Weisung vom 29.10.2014:

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

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1

Die BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 1:

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.

Zustimmung: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), 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), Thomas Schwendener (SVP), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der BeKo RP/BZO stillschweigend zu.

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 3

Die BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 3:

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.

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), 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)

14 / 42

Der Rat stimmt dem Antrag der BeKo RP/BZO stillschweigend zu.
Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

Die Vorlage wird stillschweigend an die Redaktionskommission (RedK) überwiesen.

Damit ist beschlossen:

Die geänderten Artikel der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind durch die RedK zu überprüfen (Art. 38 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 64 Abs. 1 GeschO GR). Die Schlussabstimmung findet nach der Redaktionslesung statt.

Bauordnung der Stadt Zürich
Bau- und Zonenordnung (AS 700.100)

A. Zonenordnung	
Art. 1 Zonen	
Das Gebiet der Stadt Zürich wird in folgende Zonen eingeteilt:	
zweigeschossige Wohnzone	W2bI
zweigeschossige Wohnzone	W2bII
zweigeschossige Wohnzone	W2bIII
zweigeschossige Wohnzone	W2
dreigeschossige Wohnzone	W3
viergeschossige Wohnzone	W4b
viergeschossige Wohnzone	W4
fünfgeschossige Wohnzone	W5
sechsgeschossige Wohnzone	W6
fünfgeschossige Zentrumszone	Z5
sechsgeschossige Zentrumszone	Z6
siebengeschossige Zentrumszone	Z7
Industrie- und Gewerbezone I	IG I
Industrie- und Gewerbezone II	IG II
Industrie- und Gewerbezone III	IG III
Zonen für öffentliche Bauten	Oe
Quartiererhaltungszonen	Q

Kernzonen	K
Erholungszone	E
Freihaltezone	F
Landwirtschaftszone	L
Reservezone	R
Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne	
¹ Der Zonenplan im Massstab 1:5000 ist massgebend für Abgrenzung der Zonen und, soweit die Ergänzungspläne keine abweichende Regelung enthalten, für die Anordnungen innerhalb der Zonen.	
² Es gelten folgende Ergänzungspläne:	
<ul style="list-style-type: none"> a) Kernzonenpläne im Massstab 1:2500 für die Kernzonen Altstadt, Bernoulli, Belvoir, City, Enge, Fierzgasse, Heimatstrasse, Hirschengraben, Kaserne, Mythenquai, Neubühl, Parkring, Platte, Rämistrasse, Seefeld, Selnau, Utoquai und Zähringerstrasse. b) Kernzonenpläne im Massstab 1:1250 für die Kernzonen Albisrieden, Blüemliquartier, 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 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) <i>aufgehoben</i> h) Plan der Hochhausgebiete im Massstab 1:12500; i) Plan im Massstab 1:5000 für die Sonderbauvorschriften Bahnhof Oerlikon Ost; k) Pläne im Massstab 1:5000 für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht¹; l) Plan für Baumschutzgebiete im Massstab 1:5000; m) Ergänzungspläne Erdgeschossnutzungen im Massstab 1:2500. 	
³ Der Zonenplan im Massstab 1:12500 ist nicht rechtsverbindlich.	
Art. 3 Empfindlichkeitsstufen im Sinne von Art. 43 und 44 Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41)	
¹ Für folgende Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe II:	
<ul style="list-style-type: none"> a) zweigeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 90 %; b) drei- bis fünfgeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 66 % und mehr; 	

¹ Fassung gemäss GRB vom 10. März 2010; Inkraftsetzung 22. Januar 2011.

<p>c) sechsgeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 83 %;</p> <p>d) Kern- und Quartiererhaltungszonen mit einem Wohnanteil von 90 %;</p> <p>e) Freihaltezone Typus E.</p>
<p>²Für folgende Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III:</p> <p>a) zweigeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von weniger als 90 %;</p> <p>b) drei- bis fünfgeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von weniger als 66 %;</p> <p>c) sechsgeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von weniger als 83 %;</p> <p>d) Kern- und Quartiererhaltungszonen mit einem Wohnanteil von weniger als 90 %;</p> <p>e) Zentrumszonen;</p> <p>f) Erholungszonen;</p> <p>g) Landwirtschaftszonen;</p> <p>h) allgemeine Freihaltezonen;</p> <p>i) Freihaltezonen Typus A, C, D und P.</p>
<p>³Für die Industrie- und Gewerbezone I, II und III gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.</p>
<p>⁴Für 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–Oe5 und Oe7 sowie Reckenholz und Wasserschutzpolizei Mythenquai werden der Empfindlichkeitsstufe III und Zonen für öffentliche Bauten Oe6 der Empfindlichkeitsstufe IV zugeteilt.</p>
<p>⁵Für die im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebiete, welche der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet sind, gilt innerhalb eines Bereichs von 25 m gemessen ab der Grenze der bezeichneten Strassenparzelle die Empfindlichkeitsstufe III.</p>
<p>⁶Der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnete Gebiete behalten diese Zuordnung, auch wenn der Wohnanteil im Einzelfall gestützt auf Vorschriften der Bauordnung oder des übergeordneten Rechts gesenkt wird.</p>
<p>B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen</p>
<p>Art. 6 Wohnanteil</p> <p>¹Von der anrechenbaren Fläche der Vollgeschosse und der solche ersetzenden Dach- und Untergeschosse eines Grundstückes ist mindestens der im Zonenplan festgelegte Anteil als Wohnfläche zu realisieren.</p> <p>²Ist ein Wohnanteil vorgeschrieben, müssen anrechenbare Flächen im Dachgeschoss dem Wohnen dienen. Vorbehalten bleibt eine Verlegung gemäss Abs. 3.</p> <p>³Die Wohnfläche kann innerhalb des Gebäudes und innerhalb eines Umkreises mit einem Radius von 150 m in der Kernzone Altstadt und von 300 m in den übrigen Zonen verlegt werden. Eine Weiterverlegung aus diesem Umkreis hinaus ist nicht zulässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.</p> <p>⁴Der vorgeschriebene Wohnanteil darf zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, welche vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Dingen oder Dienstleistungen des alltäglichen Lebens versorgen, gesenkt werden.</p>

chen Bedarfs versorgen, auf höchstens folgende Werte herabgesetzt werden (gilt nicht in Gebieten mit einem zulässigen anrechenbaren Untergeschoss und einem vorgeschriebenen Wohnanteil unter 90 %):

Zone	Wohnanteils- pflicht	Herabsetzung auf höchstens folgenden Wert
zweigeschossig	90 %	50 %
dreigeschossig	90 %	66 %
	66 %	33 %
viergeschossig	90 %	75 %
	75 %	50 %
fünfgeschossig	90 %	80 %
	80 %	60 %
sechsgeschossig	90 %	83 %
	83 %	66 %

^{4bis}Zugunsten Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte und dergleichen) sowie Kindergärten darf unabhängig vom vorgeschriebenen Wohnanteil der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden.

⁵Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.

Art. 6a Erdgeschossnutzung

¹In Erdgeschossen, welche 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.

²Diese Regelung gilt auch für Gebäude, welche vor oder hinter der Baulinie liegen.

³Der vorgeschriebene Wohnanteil darf zugunsten der in Abs. 1 vorgeschriebenen Erdgeschossnutzung auf höchstens folgende Werte herabgesetzt werden (gilt nicht in Gebieten mit einem zulässigen anrechenbaren Untergeschoss und einem vorgeschriebenen Wohnanteil unter 90 %):

Zone	Wohnanteils- pflicht	Herabsetzung auf höchstens folgende Werte
zweigeschossig	90 %	50 %
dreigeschossig	90 %	66 %
	66 %	33 %

viergeschossig	90 %	75 %	
	75 %	50 %	
fünfgeschossig	90 %	80 %	
	80 %	60 %	
sechsgeschossig	90 %	83 %	
	83 %	66 %	
Art. 7 Geschlossene Überbauung			
¹ Das Zusammenbauen ist erlaubt.			
² Der Grenzbau ist mit der schriftlichen Zustimmung der benachbarten Eigentümerschaft zulässig. Die nachbarliche Zustimmung ist nicht erforderlich in dem Ausmass, in welchem an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann, oder wenn die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist.			
^{2bis} Bei bereits aneinander gebauten Gebäuden bedarf es keiner nachbarlichen Zustimmung für den Grenzbau, falls das Profil oder Ausmass des Nachbargebäudes wegen einer angebrachten Aussenwärmedämmung überschritten wird.			
³ Eine vorgeschriebene maximale Gebäudelänge darf auch beim Zusammenbauen nicht überschritten werden.			
Art. 7a Dachgestaltung bei Attikageschossen²			
¹ Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.			
² 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 die eines Attikageschosses gemäss Abs. 1.			
³ Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.			
⁴ 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 zu 3 kann die Firstrichtung frei gewählt werden.			
Art. 8 Arealüberbauung			
¹ Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen, ausgenommen W2b, sowie in allen Zentrumszonen und Zonen für öffentliche Bauten zulässig.			

² Eingefügt durch GRB vom 30. November 2005; Inkraftsetzung 27. Mai 2006.

<p>²Die Arealfläche muss mindestens 6000 m² betragen.</p>
<p>³Für die Arealüberbauung müssen ausreichend Gemeinschaftsräume geschaffen werden und es ist von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen ein angemessener Anteil zu überdecken.</p>
<p>⁴Innerhalb der Arealüberbauung gelten für die Grenz- und Gebäudeabstände die kantonalen Abstandsvorschriften. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.</p>
<p>⁵Die 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.</p>
<p>⁶Die 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.</p>
<p>⁷Für die Wohnzonen W4, W5 und W6 gilt im Rahmen der Arealüberbauung in Abweichung von Art. 13 Abs. 1 und 3 zudem Folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 Gebäudeaussenseite liegen.
<p>⁸Gebäude 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 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.³</p>
<p>Art. 10 Abgrabungen, Aufschüttungen</p> <p>¹Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen sind zulässig.</p>
<p>²Im Übrigen sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Zwecks Einordnung in</p>

³ Geändert durch GRB vom 28. September 2011; Inkraftsetzung 1. April 2012.

<p>die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden. Das Mass der Gebäudehöhe muss auch ab dem gestalteten Terrain eingehalten bleiben.</p>
<p>Art. 11 Begrünung; Spiel- und Ruheflächen; Gärten</p> <p>¹In 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.</p>
<p>²Bei der Erstellung von Hauptgebäuden sind in Wohnzonen mindestens zwei Drittel, in den Quartierhaltungszonen mindestens die Hälfte und in Zentrumszonen mindestens ein Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen. Ein der Art der Überbauung entsprechender Teil ist als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.</p>
<p>³Die 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.</p>
<p>Art. 11a Baumschutz</p> <p>¹In 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, welche sich wie eine Beseitigung auswirken oder eine solche notwendig machen, eine Bewilligung.</p> <p>²Bäume im Baumschutzgebiet mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm sind bei natürlichem Abgang zu ersetzen, sofern keine Gründe nach Abs. 5 lit. b, c oder d entgegenstehen.</p> <p>³Der 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.</p> <p>⁴Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind Massnahmen zur polizeilich gebotenen Freihaltung des Strassenraums.</p> <p>⁵Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn an der Erhaltung des Baumes kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat, der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss, der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist, der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert. <p>⁶Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf, unabhängig vom Stammumfang, einer Bewilligung.</p>
<p>C. Wohnzonen</p>
<p>Art. 13 Grundmasse</p> <p>¹Es gelten folgende Grundmasse:</p>

21 / 42

	W2bl	W2bII	W2bIII	W2
Vollgeschosse max.	2	2	2	2
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1	1
Gebäudehöhe max. (m)	9	9	9	9
Grundgrenz-Abstand min. (m)	5	5	5	5
Gebäuelänge inkl. besondere Gebäude max. (m)	25	20		
Ausnutzungsziffer max. (%)	40	40	45	60
Überbauungsziffer Hauptgebäude max. (%)	22	22	25	

	W3	W4b	W4	W5	W6
Vollgeschosse max.	3	4	4	5	6
anrechenbares Untergeschoss max.	0	0	0 vorbehältlich Art. 8 Abs. 7	0 vorbehältlich Art. 8 Abs. 7	0 vorbehältlich Art. 8 Abs. 7
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1	1	1
Gebäudehöhe max. (m)	9,5	12,5	12,5	15,5	18,5
Grundgrenz-Abstand min. (m)	5	5	5	5	5
Gebäuelänge inkl. besondere Gebäude max. (m)					
Ausnutzungsziffer max. (%)	90	105	120	165	205
Überbauungsziffer Hauptgebäude max. (%)					

²In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit erhöhter Ausnützung gelten:

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

³Für die Wohnzonen W3, W4b, W4, W5 und W6 gilt zudem Folgendes:

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

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

Art. 14 Mehrlängenzuschlag

¹In den folgenden Zonen erhöht sich der Grenzabstand bei Fassadenlängen von mehr als 12 m um 1/3 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

²In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit erhöhter Ausnützung entfällt der Mehrlängenzuschlag.

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

Art. 15 Herabsetzung des Grenzabstandes

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 Vollgeschosszahl entsprechende Gebäudehöhe gemäss Art. 13 Abs. 1 der jeweiligen Zone, und in der Wohnzone W3 eine solche von 6,5 m, nicht überschritten wird.

Art. 16 Nutzweise

¹In 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.

²Ist in den in Abs. 1 genannten Wohnzonen der vorgeschriebene Wohnanteil niedriger, sind auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

³Ist 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.

C^{bis}. Zentrumszonen			
Art. 18a Nutzweise			
¹ Es sind Wohnnutzungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.			
² Im Erdgeschoss sind in der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen keine Wohnnutzungen zulässig.			
³ Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.			
Art. 18b Dachgestaltung			
¹ Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.			
² 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 Raumes betragen.			
D. Industrie- und Gewerbezone			
Art. 19 Grundmasse			
¹ Es gelten folgende Grundmasse:			
	IG I	IG II	IG III
Vollgeschosse max.	7	7	7
anrechenbares Dachgeschoss max.	0	0	0
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1
Gebäudehöhe max. (m)	25	25	25
Grundgrenzabstand min. (m)	3,5	3,5	3,5
Ausnutzungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzung max. (%)	50	100	150
Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)	12	12	12
Freiflächenziffer min. (%)	10	12,5	15
² Handels- und Dienstleistungsnutzungen im anrechenbaren Untergeschoss sind an die Ausnutzungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vollumfänglich anrechenbar.			
³ In der Industrie- und Gewerbezone IG III kann die Hälfte der Freifläche innerhalb eines Umkreises mit einem Radius von 300 m verlegt werden. Eine Weiterverlegung aus diesem Umkreis hinaus ist nicht zulässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.			
⁴ Gegenüber Grundstücken in Wohn-, Quartiererhaltungs- und Kernzonen erhöht sich der Grundgrenzabstand um das Mass der Mehrhöhe, welche die Gebäudehöhe von 12 m übersteigt, jedoch höchstens auf 16,5 m.			



Art. 19a Nutzweise
¹ In allen Industrie- und Gewerbebezonen sind stark störende Nutzungen zulässig.
² Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Hotel- und andere wohnähnliche Nutzungen sind mit Ausnahme von Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige in allen Industrie- und Gewerbebezonen nicht zulässig.
E^{bis}. Quartiererhaltungszonen
1. Allgemeine Vorschriften
Art. 24c^{bis} Erscheinung der Gebäude
¹ Der 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 längs der strassenseitigen Gebäudeaussenseite liegen.
² Können die Masse in steilem Gelände nicht eingehalten werden, hat sich die Lage des Erdgeschossfussbodens an den gebietstypischen Bauten im näheren Umfeld zu orientieren.
³ In Erscheinung tretende, anrechenbare Untergeschosse dürfen strassenseitig nur eine untergeordnete Befensterung aufweisen.
⁴ Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse (ohne Dachgeschosse) dürfen insgesamt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen.
⁵ Liegt der Mindestwohnanteil unter 90 %, ist das Erdgeschoss mit einer deutlich grösseren Höhe als die übrigen Geschosse auszubilden.
Art. 24d Dachgestaltung von Schrägdächern
¹ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.
² Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.
³ 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 Raumes betragen.
⁴ 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.
Art. 24e Abweichungen von Grundmassen
Zur Wahrung gebietstypischer Strukturmerkmale wie Traufhöhe, Dachform oder Sockelgeschoss und im Interesse eines besseren Erscheinungsbildes können Abweichungen von der Geschosshöhe, der Gebäude- und Firsthöhe, der hofseitigen Baubegrenzung, sowie der Längenbeschränkung von Dachaufbauten und Gebäudevorsprüngen (z.B. Balkone, Erker) bewilligt oder angeordnet werden.
2. Quartiererhaltungszone I
Art. 24f Gebietscharakter
¹ Die Gebiete zeichnen sich aus durch eine die Strassen begleitende, mehrheitlich geschlossene Bau-

weise von hoher Dichte des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und Innenhöfen oder Ansätzen zu einer Hofbildung. Der rückwärtige Bereich bzw. die Höfe sind unterschiedlich dicht bebaut oder grossflächig frei gehalten.

²Die Strassenfassaden mit Repräsentationsfunktion weisen überwiegend 4 bis 5 Vollgeschosse mit ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf. Die rückwärtigen Fassaden sind meist einfacher gestaltet.

Art. 24g Randgebäude

¹Randgebäude sind Hauptgebäude entlang Strassen und Plätzen.

²Entsprechend 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	14,7	18,0	21,5	25,0
Firsthöhe max. (m)	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
seitlicher Grenzabstand min. (m)	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5

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

⁴Strassenseitig ist auf die in der betreffenden Gebäudezeile vorherrschende Bauflucht bzw. 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.

⁵Hofseitig 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 bzw. 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 bzw. zu einer weiter zurückliegenden Baulinie gebaut werden.
- c) Bestehende Randgebäude (Stichtag 1. Januar 1999), welche 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

<p>zudem bei bestehenden Gebäuden (Stichtag: 1. Januar 1999) Lifanbauten im technisch erforderlichen Ausmass und unter Beachtung eines minimalen Grenzabstandes von 3,5 m die Baubegrenzung überstellen.</p>													
<p>Art. 24h Hofgebäude</p>													
<p>¹Hofgebäude sind Hauptgebäude im Hof- bzw. im rückwärtigen Bereich.</p>													
<p>²Im Gebiet a unterliegen die Hofgebäude keinen speziellen Bestimmungen. Es gelten die für Randgebäude gültigen Grundmasse sowie die kantonalen Abstandsvorschriften.</p>													
<p>³In den Gebieten b und c gelten folgende Bestimmungen:</p>													
a)	<table> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>anrechenbares Untergeschoss max.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>anrechenbares Dachgeschoss</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max. (m)</td> <td>7,0</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max. (m)</td> <td>3,0</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand min. (m)</td> <td>3,5</td> </tr> </table>	Vollgeschosse max.	2	anrechenbares Untergeschoss max.	1	anrechenbares Dachgeschoss	0	Gebäudehöhe max. (m)	7,0	Firsthöhe max. (m)	3,0	Grenzabstand min. (m)	3,5
Vollgeschosse max.	2												
anrechenbares Untergeschoss max.	1												
anrechenbares Dachgeschoss	0												
Gebäudehöhe max. (m)	7,0												
Firsthöhe max. (m)	3,0												
Grenzabstand min. (m)	3,5												
b)	Anrechenbare Räume im Untergeschoss sind nur im Umfang der grösstmöglichen Vollgeschossfläche zulässig.												
c)	Hofgebäude dürfen mit anderen Hofgebäuden zusammengebaut werden, im Gebiet b zudem mit Randgebäuden.												
d)	<i>aufgehoben</i>												
e)	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.												
<p>⁴Im 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.</p>													
<p>⁵In Hofgebäuden ist der Wohnanteil gemäss Zonenplan einzuhalten, höchstens jedoch ein solcher von 50 %.</p>													



3. Quartiererhaltungszone II																		
Art. 24l Hauptgebäude																		
¹ Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:																		
<table border="1"><tr><td>Vollgeschosse max.</td><td>3</td><td>4</td></tr><tr><td>anrechenbare s Untergeschoss max.</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>anrechenbares Dachgeschoss</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe max. (m)</td><td>11,5</td><td>14,7</td></tr><tr><td>Firsthöhe max. (m)</td><td>5</td><td>5</td></tr><tr><td>Grenzabstand min. (m)</td><td>3,5</td><td>3,5</td></tr></table>	Vollgeschosse max.	3	4	anrechenbare s Untergeschoss max.	1	1	anrechenbares Dachgeschoss	1	1	Gebäudehöhe max. (m)	11,5	14,7	Firsthöhe max. (m)	5	5	Grenzabstand min. (m)	3,5	3,5
Vollgeschosse max.	3	4																
anrechenbare s Untergeschoss max.	1	1																
anrechenbares Dachgeschoss	1	1																
Gebäudehöhe max. (m)	11,5	14,7																
Firsthöhe max. (m)	5	5																
Grenzabstand min. (m)	3,5	3,5																
² Die geschlossene Bauweise ist entlang Strassen und Plätzen im seitlichen Bereich bis auf eine Bautiefe von maximal 16 m gestattet; im rückwärtigen Bereich ist sie nicht zulässig.																		
³ 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.																		
^{3bis} 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.																		
⁴ Bestehende Hauptgebäude (Stichtag 1. Januar 1999), welche 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 und 3 beansprucht werden.																		
⁵ Bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) darf ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden.																		
Art. 24m Besondere Gebäude																		
2 % der Parzellenfläche, wenigstens jedoch 10 m ² , dürfen mit besonderen Gebäuden überstellt werden. Diese unterliegen nur den kantonalen Abstandsvorschriften.																		
4. Quartiererhaltungszone III																		
Art. 24n Gebietscharakter																		
¹ 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.																		

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

Art. 24o Randgebäude

¹Randgebäude sind Hauptgebäude entlang Strassen und Plätzen.

²Entsprechend 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. (m)	11,5	14,7	18,0
Firsthöhe max. (m)	5,0	5,0	5,0
Grenzabstand min. (m)	3,5	3,5	3,5

³Unter 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 Hofgebäuden.

⁴In den im Quartiererhaltungszonenplan bezeichneten Bereichen ist das Zusammenbauen erlaubt, wenn beide Gebäude gleichzeitig erstellt werden. Ansonsten ist die geschlossene Bauweise zustimmungsfrei gestattet.

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

⁶Strassenseitig ist auf die in der betreffenden Gebäudezeile vorherrschende Bauflucht oder 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.

Art. 24p Hofgebäude

¹Hofgebäude sind Hauptgebäude im Hof- oder im rückwärtigen Bereich.

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

³Im Gebiet b gelten folgende Grundmasse:

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

b) Anrechenbare Räume im Untergeschoss sind nur im Umfang der grösstmöglichen Vollgeschossfläche zulässig.
c) Hofgebäude dürfen nur mit Hofgebäuden zusammengebaut werden.
⁴ In Hofgebäuden ist der Wohnanteil gemäss Zonenplan einzuhalten, höchstens jedoch ein solcher von 66 %.
Art. 24q Besondere Gebäude 2 % der Parzellenfläche, wenigstens jedoch 10 m ² , dürfen mit besonderen Gebäuden überstellt werden. Diese unterliegen nur den kantonalen Abstandsvorschriften.
F. Kernzonen
2. Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen
Art. 27 Überbaubare Flächen ¹ 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. ² Für unter Schutz gestellte Gebäude ist die Beschränkung der überbaubaren Fläche nicht massgebend. ³ Das Bauen auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze ist gestattet, soweit nicht eine Profilerhaltung, eine Profilangleichung, ein Baubereich oder eine Baubegrenzungslinie entgegenstehen. ⁴ In den Kernzonen Rämistrasse, Hirschengraben, Zähringerstrasse, Albisrieden, Höngg, Witikon, Drahtzug, Hinterberg, Honrain, Köschenrüti, Riedhof, Vorderberg, Parkring, Seefeld, Kieselgasse, Platte und Neubühl ist die Geltung der Baulinie suspendiert, wo die vorgeschriebene Profilerhaltung Gebäude oder Gebäudeteile im Baulinienbereich betrifft.
Art. 28 Profilerhaltung ¹ 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. ² Für die Nutzung überhoher Raumstrukturen (Fabrikhallen, landwirtschaftliche Remisen etc.) mit mehrgeschossigen Raumhöhen darf die Zahl der bestehenden Vollgeschosse überschritten werden, sofern keine schutzwürdigen Interessen entgegenstehen. ³ Im Bereich einer Profilerhaltungslinie darf kein Hauptgebäude angebaut werden, ausser im Kernzonenplan ist ein unmittelbar an die Profilerhaltungslinie angrenzender Baubereich festgesetzt. ⁴ Im Bereich einer Profilerhaltungslinie darf ein besonderes Gebäude gemäss Art. 37 nur angebaut werden, wenn dadurch das wesentliche äussere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. ⁵ Ist in den Kernzonen City, Enge, Hirschengraben, Zähringerstrasse, Mythenquai, Rämistrasse, Seefeld, Selnau und Utoquai 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 m², 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.

Art. 29 Profilageichung

¹Gebäude 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.

²Ist 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 m², 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.

Art. 30 Baubereich

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

²Im 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	10,5	13,5	16,5
Grundgrenzabstand min. (m)	5	5	3,5	3,5
Abstand mit Mehrlängenzuschlag max. (m)	10	11		
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 Gebäude gilt als bereits konsumierte Fläche der zulässigen Ausnützung.

- b) Ein Buchstabe verweist auf gebietsbezogene Zusatzvorschriften.
- c) Die Zahl über dem Strich bezeichnet die maximal zulässigen Vollgeschosse.
- d) Die Zahl unter dem Strich bezeichnet die maximal zulässige Gebäudegrundfläche in m².
- e) Eine Zahlenangabe entlang der Baubereichsline bezeichnet die maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern. Sie geht der Gebäudehöhe gemäss Art. 32 vor.

³Gebäude können ausser in den Baubereichen K2, K3, K4 und K5 bis auf die Baubereichsgrenze gestellt werden.

⁴Punktierte 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.

Art. 31 Baubegrenzungslinie

¹Innerhalb der Baubegrenzungslinie sind in der Regel 5 Vollgeschosse zulässig. Wo 6 Vollgeschosse zulässig sind, ist dies im Kernzonenplan eingetragen.

²Eine Zahlenangabe entlang der Baubegrenzungslinie bezeichnet die zulässige Gebäudehöhe in Metern. Sie geht der Gebäudehöhe gemäss Art. 32 vor.

³Hauptgebäude sind auf die Baubegrenzungslinie zu stellen.

⁴In 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 m², mit besonderen Gebäuden überstellt werden.

⁵Im 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.

Art. 33 Höhenlage der Gebäude

¹Der Fussboden des Erdgeschosses darf entweder höchstens 1,5 m über dem tiefsten oder maximal 0,5 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Bodens längs der Gebäudeaussenseite liegen. In der Mitte der strassenseitigen Gebäudeaussenseite darf der Fussboden des Erdgeschosses nicht unter dem gewachsenen Boden liegen.

²Können die Masse in steilem Gelände nicht eingehalten werden, hat sich die Lage des Erdgeschossfussbodens an den gebietstypischen Bauten im näheren Umfeld zu orientieren.

<p>³Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse (ohne Dachgeschoss) dürfen insgesamt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen.</p>
<p>Art. 34 Abgrabungen, Aufschüttungen</p> <p>Für Abgrabungen und Aufschüttungen gilt Art. 10 unter dem Vorbehalt der Wahrung des Gebietscharakters und der Erzielung einer guten Gesamtwirkung. Vorbehalten bleibt zudem Art. 35 Abs. 1.</p>
<p>Art. 36 Dachgeschoss</p> <p>¹Zusätzlich zu den Vollgeschossen ist ein anrechenbares Dachgeschoss erlaubt.</p>
<p>²In den Kernzonen darf bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden.</p>
<p>Art. 38 Unterirdische Gebäude</p> <p>¹Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile können auch ausserhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden, sofern sie den gewachsenen Boden nicht überragen.</p> <p>²In unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen ausserhalb der überbaubaren Flächen sind keine Räume mit anrechenbaren Nutzungen gestattet.</p>
<p>Art. 39 Dachgestaltung</p> <p>¹Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.</p> <p>²Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.</p> <p>³Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster sowie Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten erlaubt. Die Gesamtfläche der Dachfenster darf im 2. Dachgeschoss höchstens einen Achtel der Bodenfläche des zugehörigen Raumes betragen.</p> <p>⁶Wo 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.</p> <p>⁷Zur Wahrung gebietstypischer Dachformen und im Interesse eines besseren Erscheinungsbildes können in den Kernzonen City, Enge, Selnau, Utoquai, Mythenquai, Rämistrasse, Hirschengraben, Zähringerstrasse, Parkring und Seefeld Abweichungen von der Längenbeschränkung von Dachaufbauten bewilligt oder angeordnet werden.</p>
<p>Art. 43 Allgemeine Gestaltungsvorschrift</p> <p>¹Bauten, 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 ist dabei insbesondere die gebietscharakteristische Geländemodellierung, Bepflanzung und Materialisierung zu berücksichtigen.</p> <p>²Energetische 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.</p>

Art.43a Begrünung; Spiel- und Ruheflächen; Gärten

¹Bei der Erstellung von Hauptgebäuden ist ein Anteil der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen. Dabei gelten folgende Werte:

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

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

³Vorbehalten bleiben abweichende Gestaltungsanforderungen zur Wahrung des Gebietscharakters.

⁴Die 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 Gebietscharakter Altstadt

¹Die 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, die Ehgräben. Die einzelnen Bauetappen einer kontinuierlichen Entwicklung vom Mittelalter über die Frühe Neuzeit bis in die Gegenwart sind in vielen Bauten ablesbar.

²Hohes 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.

³Charakteristisch sind insbesondere:

- a) die vielfältige Dachlandschaft;
- b) die teilweise stark differierenden Traufhöhen;

<ul style="list-style-type: none"> c) die unterschiedlich hohen und daher von Haus zu Haus versetzten Stockwerke; d) die unregelmässig in mittelalterlicher oder regelmässig in barocker Tradition angeordneten Fenster; e) Brandmauern, welche die einzelnen Gebäudeeinheiten trennen; f) die ebenerdigen Keller, die im 19. Jahrhundert zu Läden, Restaurants und Werkstätten umgenutzt wurden; g) die im nichtunterkellerten Bereich enthaltenen archäologischen Zeugen für die 2000-jährige Geschichte der Altstadt.
<p>Art. 46 Zusatzvorschriften Altstadt: Festlegung der Profilerhaltung</p> <p>¹Für sämtliche Bauten in der Altstadt gilt allseitig die Profilerhaltung gemäss Art. 28.</p>
<p>²Abweichungen von Absatz 1 können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Gebietscharakters liegt und keine schutzwürdigen nachbarlichen Interessen verletzt werden.</p>
<p>Art. 48 Zusatzvorschriften Altstadt: Gestaltung</p> <p>¹Das bisherige System der Haustrennwände ist zu übernehmen.</p>
<p>²Kleine Durchbrüche von Haustrennwänden können zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewilligt werden.</p>
<p>³Fassaden sind so zu gliedern, dass sie den alten Hausbreiten entsprechen.</p>
<p>⁴Gegen 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.</p>
<p>Art. 49 Zusatzvorschriften Altstadt: Untergeschosse</p> <p>In der Kernzone Altstadt sind anrechenbare Räume in Untergeschossen nur im Umfang von 60 % des nach Regelbauweise grösstmöglichen Vollgeschosses zulässig.</p>
<p>b) City</p>
<p>Art. 50 Gebietscharakter City</p> <p>¹Das insbesondere im 19. Jahrhundert planmässig parzellerte und bebaute Gebiet ist geprägt durch die durch das Strassennetz vorgegebene rasterartige Bebauungsstruktur. Die Gebäude sind vier- bis fünf-geschossig, die Fassaden verputzt oder mit Steinplatten belegt und die Traufen markant ausgebildet. Die Erdgeschosse sind regelmässig für publikumsorientierte Nutzungen überhoch ausgebildet.</p>
<p>²Geschäftshäuser des Historismus und des frühen Jugendstils kennzeichnen das Bahnhofsgeviert mit dem grossen, auf den Bahnhofplatz ausgerichteten Bahnhofportal, die Bahnhofstrasse und das Fraumünsterquartier. Repräsentative Einzelbauten heben sich palastartig aus der sonst vorherrschenden Blockrandbebauung hervor.</p>
<p>³Markant 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.</p>

<p>⁴Entlang der Löwen- und Talstrasse prägen teilweise bis zu einem Strassenblock lange Gebäude das Strassenbild.</p>
<p>⁵Im Gebiet des Talackers und um den barocken Pelikanplatz entstand in der Mitte des 20. Jahrhunderts ein modernes Geschäftsviertel mit grossvolumigen Bürobauteilen.</p>
<p>c) Enge und Selnau</p>
<p>Art. 52 Gebietscharakter Enge und Selnau</p> <p>¹Zwischen 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>²Um 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 Brandchenke-, Freigut- und Gartenstrasse.</p>
<p>d) Utoquai und Mythenquai</p>
<p>Art. 54 Gebietscharakter Utoquai und Mythenquai</p> <p>¹Zurückversetzt hinter Quaianlage und mehrspurigen Strassen besteht entlang des Uto- sowie des Mythenquais eine städtebaulich bedeutende Seefrontbebauung an exponierter Lage.</p> <p>²Repräsentative Hauptfronten von Blockrandbebauungen sind ebenso typisch wie grosse herrschaftliche Einzelbauten. Die Bauten sind fünfgeschossig. Charakteristisch sind die markant ausgebildeten Traufen auf ca. 20 m Höhe.</p>
<p>f) Rämistrasse</p>
<p>Art. 57 Gebietscharakter Rämistrasse</p> <p>¹Das 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>²Die Blockrandbebauung herrscht vor. Die Gebäude weisen regelmässig 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 ca. 18 m Höhe und bildet wegen der Hanglage eine Treppenlinie.</p>
<p>h) Hirschengraben und Zähringerstrasse</p>
<p>Art. 59 Gebietscharakter Hirschengraben</p> <p>¹Das Gebiet umfasst die städtebaulich wichtige Übergangszone zwischen Altstadt und Hochschulquartier.</p>

<p>²Das 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>³Entlang der Rämistrasse konzentrieren sich Staatsbauten für Bildung und Kultur.</p>
<p>⁴Die Mehrfamilienhäuser «Auf der Mauer» zeichnen sich aus als einheitlich geplante Überbauung von villenartigen Neurenaissance-Mehrfamilienhäusern des späten 19. Jahrhunderts mit Gärten und grossem Baumbestand.</p>
<p>Art. 59a Gebietscharakter Zähringerstrasse</p> <p>Das Gebiet ist geprägt von der Blockrandbebauung des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts. Die Gebäude weisen regelmässig 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>
<p>i) Ländliche Kernzonen</p>
<p>Art. 60 Allgemeines</p> <p>¹Zu den ländlichen Kernzonen gehören die bäuerlichen Dorfkerne und die Weiler.</p>
<p>²Zu den bäuerlichen Dorfkerne gehören die Kernzonen Albisrieden, Höngg, Mittel-Leimbach, Schwamendingen, Unteraffoltern, Witikon und Wollishofen.</p>
<p>³Zu den Weilern gehören die Kernzonen Drahtzug, Haumesser, Hinterberg 1 und 2, Honrain, Köschentrüti, Riedhof, Vorderberg, Vordere Eierbrecht und Waidhof.</p>
<p>Art. 60a Gebietscharakter bäuerliche Dorfkerne</p> <p>¹Die heutigen Dorfkerne auf Stadtgebiet entwickelten sich aus den ursprünglichen Bauerndörfern. Sie setzen sich zusammen aus den alten Bauerngehöften (15.–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.</p>
<p>²Ein Dorfkerne 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 Wohn- und Ökonomiegebäuden. Unterschiedlich sind die Ausrichtung der Gebäude, die Gebäudehöhe und das Erscheinungsbild der Bauten im Detail.</p>
<p>³Die wesentlichen, ortsbildprägenden Elemente sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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, kleinmasstäbliche 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.
Art. 60b Gebietscharakter Weiler	
¹ 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.	
² Der Gebietscharakter entspricht im Übrigen sinngemäss den Bestimmungen von Art. 60a Abs. 2 und 3.	
Art.62 Zusatzvorschriften Höngg	
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.	
k)	Parkring
Art. 65 Gebietscharakter Parkring	
¹ Das historistische Villenquartier (Ende 19. Jahrhundert) zeichnet sich aus durch eine enge Verbindung zwischen Architektur und Parklandschaft.	
² An den Rändern schirmt ein dichter Baumbestand das Gebiet nach aussen ab. Das Innere prägen grosse Villen mit seltenen Bäumen und ausgedehnten Grünflächen.	
³ Der südliche und westliche Randbereich wird abgeschlossen durch eine im englischen Landhausstil errichtete Gruppe von Doppeleinfamilienhäusern mit Gärten.	
Art. 66 Zusatzvorschriften Parkring	
¹ Zusätzliche Bauvorschriften C:	
Überbauungsziffer max. (%)	20
Gebäudelänge max. (m)	25
l)	Belvoir
Art. 67 Gebietscharakter Belvoir	
Charakteristisch sind Einzelvillen im Stil des Historismus, die sich auf die beiden grossen Parkanlagen Belvoir- und Rieterpark ausrichten.	

m)	Seefeld
Art. 68	Gebietscharakter Seefeld
	¹ Der nördliche Teil des Gebiets ist geprägt durch eine offene Blockrandbauweise im Heimatstil.
	² Im äusseren Seefeld und entlang der Seepromenade prägen Villen mit parkähnlichen Gärten das Ortsbild.
	³ Repräsentative Firmensitze der Nachkriegszeit sind charakteristisch für die Seepromenade. Sie fügen sich rücksichtsvoll in die ältere Bebauungsstruktur ein.
Art. 70	Zusatzvorschriften Seefeld: Besondere Nutzungsanordnung⁴
n)	Kieselgasse
Art. 70a	Gebietscharakter Kieselgasse
	Das Gebiet umfasst drei von der Baumeisterarchitektur des frühen Stadtwachstums (1860–1900) geprägte Hausgevierte im Seefeld. Einfachste Wohn- und historistisch verzierte Miethäuser mit ihren eingezäunten baumbestandenen Gärten entlang schmaler Strassen sind typisch für das Gebiet. An den Rändern umfassen jüngere und höhere Wohn- und Geschäftsbauten die Kernzone.
o)	Ottenweg
Art. 70b	Gebietscharakter Ottenweg
	Das Gebiet ist von kleinteiligen Handwerkerhäusern, Werkstätten und frühen Miethäusern in der sich ab ca. 1830 entwickelnden Baumeisterarchitektur geprägt. Grössere moderne Wohn- und Gewerbebauten durchsetzen das Quartier.
p)	Platte
Art. 70c	Gebietscharakter Platte
	¹ 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 ca. 1850.
	² Villen des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit baumbestandenen, eingezäunten Gärten verbinden die drei dörflichen Gebiete.
	³ 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.
	⁴ 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).

⁴ Aufgehoben durch Rechtsmittelentscheid.

⁵Mehrfamilien- 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.

⁶Im Gebiet Platte herrscht die offene Bebauung vor. Die Blockrandbauweise findet sich im Einzugsbereich der Zürichbergstrasse.

q) Neubühl, Heimatstrasse, Fierzgasse und Bernoulli

Art. 71 Gebietscharakter Neubühl, Heimatstrasse, Fierzgasse und Bernoulli

¹Es handelt sich um Kleinhaussiedlungen verschiedener Bau- und Stilepochen, in Zeilenbauweise mit Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern erstellt, mit vielfältigen Nutz- und Ziergärten.

²Charakteristisch für die Kleinhaussiedlungen sind das einheitliche Erscheinungsbild im Stadtgefüge, die Verwendung traditioneller Baumaterialien und die sorgfältige Gliederung der Fassaden und Dächer.

r) Blüemliquartier

Art. 73 Zusatzvorschriften Blüemliquartier, Teilbereiche I, II und III

¹Es sind folgende Geschosse zulässig:

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

²Neubauten 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.

³Umbauten dürfen den Kubus des bestehenden Gebäudes vorbehältlich zulässiger An- und Aufbauten gemäss Abs. 6 und 7 nicht erweitern.

⁴Das bestehende System der Haustrennwände ist beizubehalten.

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

⁶Pro Haus und Dachfläche ist ein Dachflächenfenster mit einer Fensterfläche von maximal 0,65 m² (Flügelmass) zulässig. Pro Haus und Dachfläche sind Lukarnen bis zu einer Breite von einem Viertel der zugehörigen Fassadenlänge gestattet. Dacheinschnitte sind unzulässig.

⁷ Rückwärtig sind eingeschossige Anbauten (wie Wintergärten etc.) auf maximal der Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge und mit einer Tiefe von höchstens 3 m zulässig.
⁸ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur im Bereich von Hauptgebäuden zulässig.
⁹ Pro Grundstück ist ein besonderes Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 6 m ² und einer Gesamthöhe von maximal 3 m zulässig. Es gelten die kantonalen Abstandsvorschriften.
¹⁰ Abweichungen von den vorstehenden 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.
s) Hohe Promenade
Art. 74 Gebietscharakter Hohe Promenade
¹ Kern des Gebietes ist die Hohe Promenade, eine teilweise öffentliche Parkanlage mit seltenem Baumbestand mit Aussicht auf Stadt und See. Dazu gehört ein kleiner Privatfriedhof.
² Herrschaftliche Villen unterschiedlicher Stilepochen sind lose ins Gelände gesetzt. Auch Mittelschulen und kleinere Kirchen gehören zur Hohen Promenade.
³ Mächtige Natursteinstützmauern sichern die durch Schanzen, Bahn- und Strassenbauten verursachten Geländeeinschnitte. Zusammenhängende Baumgürtel entlang Strassenzügen, parkartige Gärten und Kreten prägen das Gebiet und die Landschaft.
⁴ In der barocken Vorstadt Stadelhofen sind herrschaftliche und handwerkliche Häuser des 17. und 18. Jahrhunderts erhalten. Das Gebiet ist dicht bebaut und bildet einen Übergang zum innerstädtischen Bereich. Mehrheitlich geschlossene Häuserzeilen sind durchsetzt mit Einzelbauten barocken Ursprungs.
⁵ Das Vorstadtquartier am Zeltweg ist geprägt vom Biedermeierstil. Der Strassenraum wird gegliedert durch vortretende Einzelbauten und Vorgärten.
Art. 75 Zusatzvorschriften Hohe Promenade
¹ Zusätzliche Bauvorschriften A:
Gebäudelänge max. (m) 32
Gebäudebreite max. (m) 14
² Zusätzliche Bauvorschriften B:
Gebäudelänge max. (m) 32
Gebäudebreite max. (m) 14
Gebäudeabstand im Baubereich min. (m) 15
³ Zusätzliche Bauvorschriften C:
Vollgeschosse max. 3
Maximale oberirdische Baumasse (m ³ /m ²) 4400

F^{bis}.	Erholungszonen
Art. 79	Erholungszonen E1 und E2
<p>¹Die Erholungszonen E1 und E2 sind für offene Sport- und Freizeitanlagen bestimmt. Zulässig sind die deren Betrieb dienenden Bauten und Anlagen, wie Spielfelder, Tribünen, Ballfangeinrichtungen, Schiessanlagen, Schwimmb Becken, Beleuchtungsanlagen, Garderobengebäude, Clubräume, Verpflegungsstätten usw.</p>	
<p>²In der Erholungszone E2 sind zusätzlich während maximal 6 Monaten jährlich temporäre Sport- und Freizeithallen zulässig.</p>	
<p>³Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.</p>	
Art. 80	Erholungszone E3
<p>¹In der Erholungszone E3 sind Kleingärten mit Garten- und Gerätehäuschen, Kleintierstallungen, Kinderspieleinrichtungen, sowie gemeinschaftliche Gebäude und Anlagen, die für den Betrieb notwendig sind, zulässig.</p>	
<p>²Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.</p>	
G.	Freihaltezone
Art. 81	Zweckbestimmung
<p>Für die mit A, C, D, E oder P gekennzeichneten Bereiche der Freihaltezone gelten folgende Zweckbestimmungen:</p>	
Allmend	A
Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder	C
Campingplatz	D
Friedhöfe	E
Parkanlagen und Plätze	P
H.	Schlussbestimmungen
Art. 83	Inkraftsetzung
<p>Der Stadtrat setzt diese Bauordnung und die zugehörigen Pläne nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion sofort in Kraft. Entsprechendes gilt bei Teilgenehmigungen.</p>	

Mitteilung an den Stadtrat

42 / 42

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat