



Antrag der Redaktionskommission

vom 07.10.2016

Die Bauordnung wird wie folgt geändert:	001 <u>AS 700.100</u> <u>Bau- und Zonenordnung</u> <u>Änderung vom ...</u> <u>Der Gemeinderat,</u> <u>gestützt auf Art. 41 lit. I GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung</u> <u>des Stadtrats vom 29. Oktober 2014²,</u> <u>beschliesst:</u> Die Bauordnung <u>der Stadt Zürich (Bau- und Zonenordnung) vom</u> <u>23. Oktober 1991</u> 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

¹ **AS 101.100**

² **Begründung siehe STRB Nr. 924 vom 29. Oktober 2014.**

<p>A. Zonenordnung</p>	002	<p>A. Zonenordnung</p>
<p>Art. 1 Zonen Das Gebiet der Stadt Zürich wird in folgende Zonen eingeteilt:</p>	003	<p><u>Zonen</u> Art. 1 Das Gebiet der Stadt Zürich wird in folgende Zonen eingeteilt:</p>
<p>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 Erholungszonen E Freihaltezonen F Landwirtschaftszone L Reservezone R</p>	004	<p>a. zweigeschossige Wohnzone W2bI_i b. zweigeschossige Wohnzone W2bII_i c. zweigeschossige Wohnzone W2bIII_i d. zweigeschossige Wohnzone W2_i e. dreigeschossige Wohnzone W3_i f. viergeschossige Wohnzone W4b_i g. viergeschossige Wohnzone W4_i h. fünfgeschossige Wohnzone W5_i i. sechsgeschossige Wohnzone W6_i j. fünfgeschossige Zentrumszone Z5_i k. sechsgeschossige Zentrumszone Z6_i l. siebengeschossige Zentrumszone Z7_i m. Industrie- und Gewerbezone I IG I_i n. Industrie- und Gewerbezone II IG II_i o. Industrie- und Gewerbezone III IG III_i p. Zonen für öffentliche Bauten Oe_i q. Quartiererhaltungszonen Q_i r. Kernzonen K_i s. Erholungszonen E_i t. Freihaltezonen F_i u. Landwirtschaftszone L_i v. Reservezone R_i</p>

	005	
<p>Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne</p> <p>¹Der 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.</p>	006	<p>Zonenplan und Ergänzungspläne</p> <p>Art. 2 ¹Der 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.</p>
<p>²Es gelten folgende Ergänzungspläne:</p> <p>a) Kernzonenpläne im Massstab 1:2500 für die Kernzonen Altstadt, Bernoulli, Belvoir, City, Enge, Fierzgasse, Heimatstrasse, Hirschengraben, Kaserne, Mythenquai, Neubühl, Parkring, Platte, Rämistrasse, Seefeld, Selnu, Utoquai und Zähringerstrasse.</p> <p>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</p> <p>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;</p> <p>d) Waldabstandslinienpläne im Massstab 1:1000;</p> <p>e) Gewässerabstandslinienpläne im Massstab 1:1000;</p> <p>f) Aussichtsschutzpläne im Massstab 1:1000;</p> <p>g) <i>aufgehoben</i></p> <p>h) Plan der Hochhausgebiete im Massstab 1:12500;</p> <p>i) Plan im Massstab 1:5000 für die Sonderbauvorschriften Bahnhof</p>	007	<p>²Es gelten folgende Ergänzungspläne:</p> <p>a. Kernzonenpläne im Massstab 1 : 2500 für die Kernzonen Altstadt, <u>Belvoir, Bernoulli</u>, City, <u>Enge, Heimatstrasse</u>, Hirschengraben, Kaserne, Mythenquai, Neubühl, Parkring, Platte, Rämistrasse, Seefeld, Selnu, Utoquai und Zähringerstrasse;</p> <p>b. Kernzonenpläne im Massstab 1 : 1250 für die Kernzonen Albisrieden, Blüemliquartier, Drahtzug, <u>Fierzgasse</u>, Haumesser, Hinterberg 1 und 2, Hohe Promenade, <u>Höngg, Honrain</u>, Kieselgasse, Köschenrüti, Mittel-Leimbach, Ottenweg, Riedhof, Schwamendingen, Unteraffoltern, Vorderberg, Vordere Eierbrecht, Waidhof, Witikon und Wollishofen;</p> <p>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;</p> <p>d. Waldabstandslinienpläne im Massstab 1 : 1000;</p> <p>e. Gewässerabstandslinienpläne im Massstab 1 : 1000;</p> <p>f. Aussichtsschutzpläne im Massstab 1 : 1000;</p> <p>g. Plan der Hochhausgebiete im Massstab 1 : 12_500;</p>

<p>Oerlikon Ost;</p> <p>k) Pläne im Massstab 1:5000 für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht¹;</p> <p>l) Plan für Baumschutzgebiete im Massstab 1:5000;</p> <p>m) Ergänzungspläne Erdgeschossnutzungen im Massstab 1:2500.</p>		<p>h. Plan im Massstab 1 : 5000 für die Sonderbauvorschriften Bahnhof Oerlikon Ost;</p> <p>i. Pläne im Massstab 1 : 5000 für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht³;</p> <p>j. Plan für Baumschutzgebiete im Massstab 1 : 5000;</p> <p>k. Ergänzungspläne Erdgeschossnutzungen im Massstab 1 : 2500.</p>
<p>³Der Zonenplan im Massstab 1:12500 ist nicht rechtsverbindlich.</p>	008	<p>³Der Zonenplan im Massstab 1 : 12_500 ist nicht rechtsverbindlich.</p>
	009	
<p>Art. 3 Empfindlichkeitsstufen im Sinne von Art. 43 und 44 Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41)</p>	010	
<p>¹Für folgende Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe II:</p> <p>a) zweigeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 90 %;</p> <p>b) drei- bis fünfgeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 66 % und mehr;</p> <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>	011	<p><u>Empfindlichkeitsstufen</u></p> <p>Art. 3 ¹Für folgende Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung⁴:</p> <p>a. zweigeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 90 %;</p> <p>b. drei- bis fünfgeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 66 % und mehr;</p> <p>c. sechsgeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 83 %;</p> <p>d. Kern- und Quartiererhaltungszonen mit einem Wohnanteil von 90 %;</p>

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

³ Fassung gemäss GRB vom 10. März 2010; Inkraftsetzung 22. Januar 2011.

⁴ **Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986, LSV, SR 814.41.**

		e. Freihaltezone Typus E.
<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>	012	<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 Gewerbebezonen I, II und III gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.</p>	013	<p>³Für die Industrie- und Gewerbebezonen 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 Krankenhausnutzungen 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>	014	<p>⁴Für die Zonen für öffentliche Bauten gilt die im Zonenplan festgelegte Empfindlichkeitsstufe. Dabei werden Zonen für öffentliche Bauten mit Spital- und Krankenhausnutzungen 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.</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>	015	<p>⁵Für die im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebiete, die der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet sind, gilt die <u>Empfindlichkeitsstufe III</u> innerhalb eines Bereichs von 25 m gemessen ab der Grenze der bezeichneten <u>Strassenparzelle</u>.</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>	016	<p>⁶Der <u>Empfindlichkeitsstufe</u> II zugeordnete Gebiete behalten diese Zuordnung, auch wenn der Wohnanteil im Einzelfall gestützt auf Vorschriften der Bauordnung oder des übergeordneten Rechts gesenkt wird.</p>
	017	
<p>B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen</p>	018	<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>	019	<p><u>Wohnanteil</u> Art. 6 ¹Von der anrechenbaren Fläche der Vollgeschosse und der solche ersetzenden Dach- und Untergeschosse eines <u>Grundstücks</u> 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>	020	<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 zu lässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.</p>	021	<p>³Die Wohnfläche kann innerhalb des Gebäudes und innerhalb eines <u>Kreises</u> mit einem Radius von 150 m in der Kernzone Altstadt und von 300 m in den übrigen Zonen verlegt werden. Eine Weiterverlegung <u>über diesen Kreis</u> hinaus ist nicht zu lässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.</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 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 vorgeschrie-

022

⁴ **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	<u>Minimalwert</u>
zweigeschossig	90 %	50 %
dreigeschossig	90 %	66 %
	66 %	33 %
viergeschossig	90 %	75 %
	75 %	50 %
fünfgeschossig	90 %	80 %
	80 %	60 %
sechsgeschossig	90 %	83 %
	83 %	66 %

⁵Zugunsten **von** Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte und dergleichen) **sowie für** Kindergärten darf unabhängig vom vorgeschriebenen Wohnanteil der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden.

⁶Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand ein-

023

024

bene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.		gehalten ist.																																						
	025																																							
<p>Art. 6a Erdgeschossnutzung</p> <p>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.</p>	026	<p>Art. 6a ¹In 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, <u>zulässig</u>.</p>																																						
<p>²Diese Regelung gilt auch für Gebäude, welche vor oder hinter der Baulinie liegen.</p>	027	<p>²Diese Regelung gilt auch für Gebäude, die vor oder hinter der Baulinie liegen.</p>																																						
<p>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 %):</p> <table border="1" data-bbox="217 933 999 1430"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Wohnanteils- pflicht</th> <th>Herabsetzung auf höchstens folgende Werte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>zweigeschossig</td> <td>90 %</td> <td>50 %</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">dreigeschossig</td> <td>90 %</td> <td>66 %</td> </tr> <tr> <td>66 %</td> <td>33 %</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">viergeschossig</td> <td>90 %</td> <td>75 %</td> </tr> <tr> <td>75 %</td> <td>50 %</td> </tr> <tr> <td>fünfgeschossig</td> <td>90 %</td> <td>80 %</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Wohnanteils- pflicht	Herabsetzung auf höchstens folgende Werte	zweigeschossig	90 %	50 %	dreigeschossig	90 %	66 %	66 %	33 %	viergeschossig	90 %	75 %	75 %	50 %	fünfgeschossig	90 %	80 %	028	<p>³ 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:</p> <table border="1" data-bbox="1357 975 2139 1430"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Wohnanteils- pflicht</th> <th>Minimalwert</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>zweigeschossig</td> <td>90 %</td> <td>50 %</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">dreigeschossig</td> <td>90 %</td> <td>66 %</td> </tr> <tr> <td>66 %</td> <td>33 %</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">viergeschossig</td> <td>90 %</td> <td>75 %</td> </tr> <tr> <td>75 %</td> <td>50 %</td> </tr> <tr> <td>fünfgeschossig</td> <td>90 %</td> <td>80 %</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Wohnanteils- pflicht	Minimalwert	zweigeschossig	90 %	50 %	dreigeschossig	90 %	66 %	66 %	33 %	viergeschossig	90 %	75 %	75 %	50 %	fünfgeschossig	90 %	80 %
Zone	Wohnanteils- pflicht	Herabsetzung auf höchstens folgende Werte																																						
zweigeschossig	90 %	50 %																																						
dreigeschossig	90 %	66 %																																						
	66 %	33 %																																						
viergeschossig	90 %	75 %																																						
	75 %	50 %																																						
fünfgeschossig	90 %	80 %																																						
Zone	Wohnanteils- pflicht	Minimalwert																																						
zweigeschossig	90 %	50 %																																						
dreigeschossig	90 %	66 %																																						
	66 %	33 %																																						
viergeschossig	90 %	75 %																																						
	75 %	50 %																																						
fünfgeschossig	90 %	80 %																																						

	80 %	60 %			80 %	60 %
sechsgeschossig	90 %	83 %		sechsgeschossig	90 %	83 %
	83 %	66 %			83 %	66 %
			029			
Art. 7 Geschlossene Überbauung			030	<u>Geschlossene Überbauung</u>	Art. 7 ¹ Das Zusammenbauen ist erlaubt.	
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.			031		² 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.	
^{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.			032		³ Bei bereits aneinander gebauten Gebäuden bedarf es keiner nachbarlichen Zustimmung für den Grenzbau, falls das Profil des Nachbargebäudes wegen einer angebrachten Aussenwärmedämmung überschritten wird.	
³ Eine vorgeschriebene maximale Gebäudelänge darf auch beim Zusammenbauen nicht überschritten werden.			033		⁴ Eine vorgeschriebene maximale Gebäudelänge darf auch beim Zusammenbauen nicht überschritten werden.	
			034			
Art. 7a Dachgestaltung bei Attikageschossen²			035	<u>Dachgestaltung bei Attikageschossen</u>	Art. 7a ⁵ ¹ Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen, mit Ausnahme der nach § 292 des Planungs- und Baugesetzes ⁶ zulässigen Dachaufbauten, ein Profil ein-	
¹ Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil						

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

⁵ Eingefügt durch GRB vom 30. November 2005; Inkraftsetzung 27. Mai 2006.

⁶ **Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, PBG, LS 700.1.**

<p>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.</p>		<p>halten, 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.</p>
<p>²In 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.</p>	036	<p>²In 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.</p>
<p>³Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p>	037	<p>³Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p>
<p>⁴Der 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.</p>	038	<p>⁴Der 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.</p>
	039	
<p>Art. 8 Arealüberbauung</p> <p>¹Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen, ausgenommen W2b, sowie in allen Zentrumszonen und Zonen für öffentliche Bauten zulässig.</p>	040	<p><u>Arealüberbauung</u></p> <p>Art. 8 ¹Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen, ausgenommen W2b, sowie in allen Zentrumszonen und Zonen für öffentliche Bauten zulässig.</p>
<p>²Die Arealfläche muss mindestens 6000 m² betragen.</p>	041	<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>	042	<p>³Für die Arealüberbauung müssen ausreichend Gemeinschaftsräume geschaffen werden. Von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen ist 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>	043	<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>	044	<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 Ausnutzungsziffer darf in den Wohn- und Zentrumszonen sowie in den Zonen für öffentliche Bauten Oe2–Oe5 um den nach folgender Formel berechneten Wert heraufgesetzt werden: Ausnutzungsziffer geteilt durch die gemäss Regelbauweise zulässige Vollgeschosszahl zuzüglich 10 Prozentpunkte abzüglich in anrechenbaren Dachgeschossen realisierte Ausnutzungsziffer. Ist ein Wohnanteil vorgeschrieben, muss die der realisierten Mehrausnutzung entsprechende Fläche vollumfänglich dem Wohnen dienen.</p>	045	<p>⁶Die Ausnutzungsziffer 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: Ausnutzungsziffer geteilt durch die gemäss Regelbauweise zulässige Vollgeschosszahl zuzüglich 10 Prozentpunkte abzüglich in anrechenbaren Dachgeschossen realisierte Ausnutzungsziffer. Ist ein Wohnanteil vorgeschrieben, muss die der realisierten Mehrausnutzung 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 	046	<p>⁷Für die Wohnzonen W4, W5 und W6 gilt im Rahmen der Arealüberbauung abweichend von Art. 13 Abs. 1 und 3 Folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig; b. das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu ei-

<p>der gesamten zulässigen Ausnützung nach Regelbauweise ergäbe, mit anrechenbaren Räumen genutzt werden;</p> <p>c) dabei darf der fertige Boden des darüber liegenden Vollgeschosses höher als 1 m über dem gewachsenen Boden längs der Gebäudeaussenseite liegen.</p>		<p>nem Fünftel der Fläche, die sich je Geschoss bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung nach Regelbauweise ergäbe, mit anrechenbaren Räumen genutzt werden;</p> <p>c. der fertige <u>Fussboden</u> des darüber liegenden Vollgeschosses <u>darf dabei</u> höher als 1 m über dem gewachsenen Boden <u>entlang</u> der Gebäudeaussenseite liegen.</p>
<p>⁸Gebäude haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 % zu übertreffen. Wird der Ausnutzungsbonus 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>	047	<p>⁸Gebäude haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 % zu übertreffen. Wird der Ausnutzungsbonus 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.⁷</p>
	048	

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

⁷ Geändert durch GRB vom 28. September 2011; Inkraftsetzung 1. April 2012.

<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>	049	<p><u>Abgrabungen, Aufschüttungen</u></p>	<p>Art. 10 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 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>	050		<p>²Im Übrigen sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden. Die Gebäudehöhe muss auch vom gestalteten Terrain aus eingehalten werden.</p>
	051		
<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>	052	<p><u>Begrünung, Spiel- und Ruheflächen, Gärten</u></p>	<p>Art. 11 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 Quartiererhaltungszonen 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>	053		<p>²Bei 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.</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</p>	054		<p>³Die Herrichtung solcher Freizeit- oder Pflanzgärten, Spiel- oder Ruheflächen kann bei bestehenden Mehrfamilienhäusern verlangt werden, wenn dafür ein Bedürfnis vorhanden</p>

technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.		und die Verpflichtung technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.
	055	
<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>	056	<p>Baumschutz Art. 11a 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, die 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>	057	<p>²Bäume 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.</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>	058	<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>	059	<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> <p>a) der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat,</p>	060	<p>⁵Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn an der Erhaltung des Baums kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn:</p> <p>a. der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat;</p>

<p>b) der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss,</p> <p>c) der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist,</p> <p>d) der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.</p>		<p>b. der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss;₁</p> <p>c. der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist; oder</p> <p>d. der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.</p>																																																																	
<p>⁶Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf, unabhängig vom Stammumfang, einer Bewilligung.</p>	061	<p>⁶Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf, unabhängig vom Stammumfang, einer Bewilligung.</p>																																																																	
	062																																																																		
<p>C. Wohnzonen</p>	063	<p>C. Wohnzonen</p>																																																																	
<p>Art. 13 Grundmasse</p> <p>¹Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="212 922 1016 1393"> <thead> <tr> <th></th> <th>W2bI</th> <th>W2bII</th> <th>W2bIII</th> <th>W2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>anrechenbares Untergeschoss max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>anrechenbares Dachgeschoss max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max. (m)</td> <td>9</td> <td>9</td> <td>9</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Grundgrenz-Abstand min. (m)</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table>		W2bI	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	064	<p>Art. 13 ¹Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="1352 863 2159 1436"> <thead> <tr> <th></th> <th>W2bI</th> <th>W2bII</th> <th>W2bIII</th> <th>W2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>anrechenbares Untergeschoss max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>anrechenbares Dachgeschoss max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max.</td> <td>9 m</td> <td>9 m</td> <td>9 m</td> <td>9 m</td> </tr> <tr> <td>Grundgrenzabstand min.</td> <td>5 m</td> <td>5 m</td> <td>5 m</td> <td>5 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge inkl. besondere Gebäude max.</td> <td>25 m</td> <td>20 m</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		W2bI	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.	9 m	9 m	9 m	9 m	Grundgrenzabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	Gebäuelänge inkl. besondere Gebäude max.	25 m	20 m		
	W2bI	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																																																															
	W2bI	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.	9 m	9 m	9 m	9 m																																																															
Grundgrenzabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m																																																															
Gebäuelänge inkl. besondere Gebäude max.	25 m	20 m																																																																	

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.	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 ₋	0 ₋	0 ₋
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1	1	1
Gebäudehöhe max.	9,5 m	12,5 m	12,5 m	15,5 m	18,5 m
Grundgrenz- abstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Gebäuelänge inkl. besondere Gebäude max.					
Ausnutzungsziffer max.	90 %	105 %	120 %	165 %	205 %
Überbauungsziffer Haupt-					

Ausnutzungsziffer max. (%)	90	105	120	165	205
Überbauungsziffer Hauptgebäude max. (%)					

gebäude max.					
---------------------	--	--	--	--	--

* vorbehältlich Art. 8 Abs. 7

²In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit erhöhter Ausnutzung 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 Ausnutzungsziffer nach der Formel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse mal 100 %. Eine Übertragung dieser Ausnutzung auf andere Parzellen oder Parzellenteile ist nicht zulässig.

065

²In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit erhöhter Ausnutzung 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 Ausnutzungsziffer nach der Formel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse mal 100 %. Eine Übertragung dieser Ausnutzung 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.

066

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

- a.** 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.
- b.** 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.

<p>⁴In den Wohnzonen darf bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden.</p>	067	<p>⁴In den Wohnzonen darf bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden.</p>																																				
	068																																					
<p>Art. 14 Mehrlängenzuschlag</p> <p>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:</p> <table border="1" data-bbox="215 544 1003 676"> <tr> <td>W2bl</td> <td>W2bII</td> <td>W2bIII</td> <td>W2</td> <td>W3</td> <td>W4b</td> <td>W4</td> <td>W5</td> <td>W6</td> </tr> <tr> <td>10 m</td> <td>10 m</td> <td>10 m</td> <td>10 m</td> <td>10 m</td> <td>11 m</td> <td>11 m</td> <td>12 m</td> <td>13 m</td> </tr> </table>	W2bl	W2bII	W2bIII	W2	W3	W4b	W4	W5	W6	10 m	11 m	11 m	12 m	13 m	069	<p><u>Mehrlängenzuschlag</u></p> <p>Art. 14 ¹ 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:</p> <table border="1" data-bbox="1355 486 2143 619"> <tr> <td>W2bl</td> <td>W2bII</td> <td>W2bIII</td> <td>W2</td> <td>W3</td> <td>W4b</td> <td>W4</td> <td>W5</td> <td>W6</td> </tr> <tr> <td>10 m</td> <td>10 m</td> <td>10 m</td> <td>10 m</td> <td>10 m</td> <td>11 m</td> <td>11 m</td> <td>12 m</td> <td>13 m</td> </tr> </table>	W2bl	W2bII	W2bIII	W2	W3	W4b	W4	W5	W6	10 m	11 m	11 m	12 m	13 m								
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																														
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																														
<p>²In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit erhöhter Ausnützung entfällt der Mehrlängenzuschlag.</p>	070	<p>²In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit erhöhter Ausnützung entfällt der Mehrlängenzuschlag.</p>																																				
<p>³Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.</p>	071	<p>³Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.</p>																																				
	072																																					
<p>Art. 15 Herabsetzung des Grenzabstandes</p> <p>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.</p>	073	<p><u>Herabsetzung des Grenzabstands</u></p> <p>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 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.</p>																																				

	074	
<p>Art. 16 Nutzweise</p> <p>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.</p>	075	<p>Nutzweise Art. 16 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.</p>
<p>²Ist in den in Abs. 1 genannten Wohnzonen der vorgeschriebene Wohnanteil niedriger, sind auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.</p>	076	<p>²Ist in den in Abs. 1 genannten Wohnzonen der vorgeschriebene Wohnanteil niedriger, sind auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.</p>
<p>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.</p>	077	<p>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.</p>
	078	
<p>C^{bis}. Zentrumszonen</p>	079	<p>D. Zentrumszonen</p>
<p>Art. 18a Nutzweise</p> <p>¹Es sind Wohnnutzungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.</p>	080	<p>Nutzweise Art. 18a ¹Es sind Wohnnutzungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.</p>
<p>²Im Erdgeschoss sind in der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen keine Wohnnutzungen zulässig.</p>	081	<p>²Im Erdgeschoss sind in der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen keine Wohnnutzungen zulässig.</p>
<p>³Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sex-</p>	082	<p>³Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen</p>

gewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.		nicht zulässig.																																																							
	083																																																								
Art. 18b Dachgestaltung ¹ Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.	084	<u>Dachgestaltung</u> Art. 18b 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.	085	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 Raums betragen.																																																							
	086																																																								
D. Industrie- und Gewerbebezonen	087	E. Industrie- und Gewerbebezonen																																																							
Art. 19 Grundmasse ¹ Es gelten folgende Grundmasse:	088	<u>Grundmasse</u> Art. 19 ¹ Es gelten folgende Grundmasse:																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>IG I</th> <th>IG II</th> <th>IG III</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>7</td> <td>7</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>anrechenbares Dachgeschoss max.</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>anrechenbares Untergeschoss max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max. (m)</td> <td>25</td> <td>25</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Grundgrenzabstand min. (m)</td> <td>3,5</td> <td>3,5</td> <td>3,5</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzung max. (%)</td> <td>50</td> <td>100</td> <td>150</td> </tr> </tbody> </table>		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	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>IG I</th> <th>IG II</th> <th>IG III</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>7</td> <td>7</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>anrechenbares Dachgeschoss</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>anrechenbares Untergeschoss max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max.</td> <td>25 m</td> <td>25 m</td> <td>25 m</td> </tr> <tr> <td>Grundgrenzabstand min.</td> <td>3,5 m</td> <td>3,5 m</td> <td>3,5 m</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer für</td> <td>50 %</td> <td>100 %</td> <td>150 %</td> </tr> </tbody> </table>		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	Ausnutzungsziffer für	50 %	100 %	150 %
	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																																																						
	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																																																						
Ausnutzungsziffer für	50 %	100 %	150 %																																																						

<table border="1"> <tr> <td>Baumassenziffer max. (m³/m²)</td> <td>12</td> <td>12</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer min. (%)</td> <td>10</td> <td>12,5</td> <td>15</td> </tr> </table>	Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)	12	12	12	Freiflächenziffer min. (%)	10	12,5	15		<table border="1"> <tr> <td>Handels- und Dienstleistungsnutzung max.</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer max.</td> <td>12 m³/m²</td> <td>12 m³/m²</td> <td>12 m³/m²</td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer min.</td> <td>10 %</td> <td>12,5 %</td> <td>15 %</td> </tr> </table>	Handels- und Dienstleistungsnutzung max.				Baumassenziffer max.	12 m³/m²	12 m³/m²	12 m³/m²	Freiflächenziffer min.	10 %	12,5 %	15 %
Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)	12	12	12																			
Freiflächenziffer min. (%)	10	12,5	15																			
Handels- und Dienstleistungsnutzung max.																						
Baumassenziffer max.	12 m³/m²	12 m³/m²	12 m³/m²																			
Freiflächenziffer min.	10 %	12,5 %	15 %																			
<p>²Handels- und Dienstleistungsnutzungen im anrechenbaren Untergeschoss sind an die Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vollumfänglich anrechenbar.</p>	089	<p>²Handels- und Dienstleistungsnutzungen im anrechenbaren Untergeschoss sind an die Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vollumfänglich anrechenbar.</p>																				
<p>³In 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.</p>	090	<p>³In 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.</p>																				
<p>⁴Gegenüber 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.</p>	091	<p>⁴Gegenüber 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.</p>																				
	092																					
<p>Art. 19a Nutzweise</p> <p>¹In allen Industrie- und Gewerbebezonen sind stark störende Nutzungen zulässig.</p>	093	<p>Nutzweise Art. 19a ¹In allen Industrie- und Gewerbebezonen sind stark störende Nutzungen zulässig.</p>																				
<p>²Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Hotel- und andere wohnähnliche Nutzungen sind mit Ausnahme von Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige in allen Industrie- und Gewerbebezonen nicht zulässig.</p>	094	<p>²Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Hotel- und andere wohnähnliche Nutzungen sind mit Ausnahme von Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige in allen Industrie- und Gewerbebezonen nicht zulässig.</p>																				

	095	[F. Zonen für öffentliche Bauten]
E^{bis}. Quartiererhaltungszonen	096	G. Quartiererhaltungszonen
1. Allgemeine Vorschriften	097	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.	098	<u>Erscheinung der Gebäude</u> Art. 24c^{bis} 1 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.
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.	099	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.	100	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.	101	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.	102	⁵ Liegt der Mindestwohnanteil unter 90 %, ist das Erdgeschoss mit einer deutlich grösseren Höhe als die übrigen Geschosse auszubilden.
	103	

<p>Art. 24d Dachgestaltung von Schrägdächern</p> <p>¹Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.</p>	104	<p><u>Dachgestaltung von Schrägdächern</u></p> <p>Art. 24d 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>	105	<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 gesamte Fensterfläche darf höchstens einen Achtel der Bodenfläche des zugehörigen Raumes betragen.</p>	106	<p>³Im 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>⁴Herrschen 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>	107	<p>⁴Herrschen 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>
	108	
<p>Art. 24e Abweichungen von Grundmassen</p> <p>Zur Wahrung gebietstypischer Strukturmerkmale wie Traufhöhe, Dachform oder Sockelgeschoss und im Interesse eines besseren Erscheinungsbildes 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>	109	<p><u>Abweichungen von Grundmassen</u></p> <p>Art. 24e Zur Wahrung gebietstypischer Strukturmerkmale wie Traufhöhe, Dachform oder Sockelgeschoss und im Interesse eines besseren Erscheinungsbildes 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>
	110	
<p>2. Quartiererhaltungszone I</p>	111	<p>2. Quartiererhaltungszone I</p>

<p>Art. 24f Gebietscharakter</p>	112																																																	
<p>¹Die 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 bzw. die Höfe sind unterschiedlich dicht bebaut oder grossflächig frei gehalten.</p>	113	<p><u>Gebietscharakter</u> Art. 24f¹Die 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>²Die Strassenfassaden mit Repräsentationsfunktion weisen überwiegend 4 bis 5 Vollgeschosse mit ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf. Die rückwärtigen Fassaden sind meist einfacher gestaltet.</p>	114	<p>²Die Strassenfassaden mit Repräsentationsfunktion weisen überwiegend 4 bis 5 Vollgeschosse mit ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf. Die rückwärtigen Fassaden sind meist einfacher gestaltet.</p>																																																
	115																																																	
<p>Art. 24g Randgebäude</p> <p>¹Randgebäude sind Hauptgebäude entlang Strassen und Plätzen.</p>	116	<p><u>Randgebäude</u> Art. 24g¹Randgebäude sind Hauptgebäude entlang von Strassen und Plätzen.</p>																																																
<p>²Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="215 1008 1003 1409"> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Untergeschosse max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Dachgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max.</td> <td>11,5</td> <td>14,7</td> <td>18,0</td> <td>21,5</td> <td>25,0</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max. (m)</td> <td>5,0</td> <td>5,0</td> <td>5,0</td> <td>5,0</td> <td>5,0</td> </tr> </table>	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	117	<p>²Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="1355 1008 2152 1409"> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Untergeschosse max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Dachgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> </table>	Vollgeschosse max.	3	4	5	6	7	anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1	1	1	anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	2	2	2
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																																													
Vollgeschosse max.	3	4	5	6	7																																													
anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1	1	1																																													
anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	2	2	2																																													

<table border="1" data-bbox="212 124 1003 225"> <tr> <td>seitlicher Grenzabstand min. (m)</td> <td>3,5</td> <td>3,5</td> <td>3,5</td> <td>3,5</td> <td>3,5</td> </tr> </table>	seitlicher Grenzabstand min. (m)	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5		<table border="1" data-bbox="1355 124 2152 395"> <tr> <td>Gebäudehöhe max.</td> <td>11,5 <u>m</u></td> <td>14,7 <u>m</u></td> <td>18 <u>m</u></td> <td>21,5 <u>m</u></td> <td>25 <u>m</u></td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max.</td> <td>5 <u>m</u></td> <td>5 <u>m</u></td> <td>5 <u>m</u></td> <td>5 <u>m</u></td> <td>5 <u>m</u></td> </tr> <tr> <td>seitlicher Grenzabstand min.</td> <td>3,5 <u>m</u></td> <td>3,5 <u>m</u></td> <td>3,5 <u>m</u></td> <td>3,5 <u>m</u></td> <td>3,5 <u>m</u></td> </tr> </table>	Gebäudehöhe max.	11,5 <u>m</u>	14,7 <u>m</u>	18 <u>m</u>	21,5 <u>m</u>	25 <u>m</u>	Firsthöhe max.	5 <u>m</u>	seitlicher Grenzabstand min.	3,5 <u>m</u>								
seitlicher Grenzabstand min. (m)	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5																					
Gebäudehöhe max.	11,5 <u>m</u>	14,7 <u>m</u>	18 <u>m</u>	21,5 <u>m</u>	25 <u>m</u>																					
Firsthöhe max.	5 <u>m</u>	5 <u>m</u>	5 <u>m</u>	5 <u>m</u>	5 <u>m</u>																					
seitlicher Grenzabstand min.	3,5 <u>m</u>	3,5 <u>m</u>	3,5 <u>m</u>	3,5 <u>m</u>	3,5 <u>m</u>																					
<p>³Die geschlossene Bauweise ist entlang Strassen und Plätzen im seitlichen Bereich zustimmungsfrei gestattet; beim Ersatz von Hauptgebäuden mit seitlich geschlossener Bauweise ist sie vorgeschrieben.</p>	118	<p>³Die geschlossene Bauweise ist entlang von Strassen und Plätzen im seitlichen Bereich zustimmungsfrei gestattet; beim Ersatz von Hauptgebäuden mit seitlich geschlossener Bauweise ist sie vorgeschrieben.</p>																								
<p>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.</p>	119	<p>⁴Strassenseitig ist auf die in der betreffenden Gebäudezeile vorherrschende <u>Bauflucht zu</u> bauen. <u>Besteht eine weiter zurückliegende Baulinie, ist auf diese zu bauen.</u> 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.</p>																								
<p>⁵Hofseitig gelten folgende Bestimmungen:</p> <p>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.</p> <p>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</p>	120	<p>⁵Hofseitig gelten folgende Bestimmungen:</p> <p>a. Im Gebiet a gelten die kantonalen Abstandsvorschriften und für Hauptgebäude zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab strassenseitig vorherrschender Bauflucht <u>oder, falls eine solche besteht, gemessen ab</u> weiter zurückliegender Baulinie. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.</p> <p>b. In den Gebieten b, c und d darf bis auf die in 12 m Abstand verlaufende Parallele zur strassenseitig vorherr-</p>																								

<p>werden.</p> <p>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.</p> <p>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 Grenzabstandes von 3,5 m die Baubegrenzung überstellen.</p>		<p>schen Bauflucht oder, falls eine solche besteht, zu einer weiter zurückliegenden Baulinie gebaut werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
	121	
<p>Art. 24h Hofgebäude</p> <p>¹Hofgebäude sind Hauptgebäude im Hof- bzw. im rückwärtigen Bereich.</p>	122	<p>Hofgebäude Art. 24h¹ Hofgebäude sind Hauptgebäude im Hof- oder 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>	123	<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> <p>a) 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</p> <p>b) Anrechenbare Räume im Untergeschoss sind nur im Umfang der grösstmöglichen Vollgeschossfläche zulässig.</p> <p>c) Hofgebäude dürfen mit anderen Hofgebäuden zusammengebaut werden, im Gebiet b zudem mit Randgebäuden.</p> <p>d) <i>aufgehoben</i></p> <p>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>	124	<p>³In den Gebieten b und c gelten folgende Bestimmungen:</p> <p>a.</p> <table border="1" data-bbox="1429 368 2074 727"> <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.</td> <td>7 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max.</td> <td>3 m</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand min.</td> <td>3,5 m</td> </tr> </table> <p>b. Anrechenbare Räume im Untergeschoss sind nur im Umfang der grösstmöglichen Vollgeschossfläche zulässig.</p> <p>c. Hofgebäude dürfen mit anderen Hofgebäuden, im Gebiet b zudem mit Randgebäuden zusammengebaut werden.</p> <p>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.</p>	Vollgeschosse max.	2	anrechenbares Untergeschoss max.	1	anrechenbares Dachgeschoss	0	Gebäudehöhe max.	7 m	Firsthöhe max.	3 m	Grenzabstand min.	3,5 m
Vollgeschosse max.	2													
anrechenbares Untergeschoss max.	1													
anrechenbares Dachgeschoss	0													
Gebäudehöhe max.	7 m													
Firsthöhe max.	3 m													
Grenzabstand min.	3,5 m													
<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 ein-</p>	125	<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</p>												

zuhalten.		geltenden Grundmasse gemäss Abs. 3 einzuhalten.																																				
⁵ In Hofgebäuden ist der Wohnanteil gemäss Zonenplan einzuhalten, höchstens jedoch ein solcher von 50 %.	126	⁵ In Hofgebäuden ist der Wohnanteil gemäss Zonenplan einzuhalten, höchstens jedoch ein solcher von 50 %.																																				
	127																																					
3. Quartiererhaltungszone II	128	3. Quartiererhaltungszone II																																				
Art. 24I Hauptgebäude ¹ Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse: <table border="1" data-bbox="215 595 947 987"> <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	129	Art. 24I¹ Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse: <table border="1" data-bbox="1355 536 2130 928"> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>anrechenbares 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.</td> <td>11,5 m</td> <td>14,7 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max.</td> <td>5 m</td> <td>5 m</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand min.</td> <td>3,5 m</td> <td>3,5 m</td> </tr> </table>	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
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																																				
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																																				
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.	130	² 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.																																				
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.	131	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.																																				

<p>^{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.</p>	132	<p>⁴Strassenseitig 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.</p>
<p>⁴Bestehende Hauptgebäude (Stichtag 1. Januar 1999), welche die maximale Bautiefe überschreiten oder im dahinter liegenden Bereich stehen, dürfen über die kantonal geregelte Bestandegarantie 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.</p>	133	<p>⁵Bestehende Hauptgebäude (Stichtag 1. Januar 1999), die die maximale Bautiefe überschreiten oder im dahinter liegenden Bereich stehen, dürfen über die kantonal geregelte Bestandegarantie 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.</p>
<p>⁵Bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) darf ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden.</p>	134	<p>⁶Bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) darf ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden.</p>
	135	
<p>Art. 24m Besondere Gebäude 2 % der Parzellenfläche, wenigstens jedoch 10 m², dürfen mit besonderen Gebäuden überstellt werden. Diese unterliegen nur den kantonalen Abstandsvorschriften.</p>	136	<p><u>Besondere Gebäude</u> Art. 24m 2 % der Parzellenfläche, wenigstens jedoch 10 m², dürfen mit besonderen Gebäuden überstellt werden. Diese unterliegen nur den kantonalen Abstandsvorschriften.</p>
	137	
<p>4. Quartiererhaltungszone III</p>	138	<p>4. Quartiererhaltungszone III</p>

<p>Art. 24n Gebietscharakter</p> <p>¹Die 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.</p>	139	<p><u>Gebietscharakter</u></p> <p>Art. 24n ¹Die 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.</p>																																																
<p>²Die Strassenfassaden weisen überwiegend 4 bis 5 Vollgeschosse mit mehrheitlich ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf.</p>	140	<p>²Die Strassenfassaden weisen überwiegend 4 bis 5 Vollgeschosse mit mehrheitlich ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf.</p>																																																
	141																																																	
<p>Art. 24o Randgebäude</p> <p>¹Randgebäude sind Hauptgebäude entlang Strassen und Plätzen.</p>	142	<p><u>Randgebäude</u></p> <p>Art. 24o ¹Randgebäude sind Hauptgebäude entlang <u>von</u> Strassen und Plätzen.</p>																																																
<p>²Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="221 951 831 1394"> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>anrechenbares Untergeschoss max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Dachgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max. (m)</td> <td>11,5</td> <td>14,7</td> <td>18,0</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max. (m)</td> <td>5,0</td> <td>5,0</td> <td>5,0</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand min. (m)</td> <td>3,5</td> <td>3,5</td> <td>3,5</td> </tr> </table>	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	143	<p>²Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="1361 951 2092 1394"> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>anrechenbares Untergeschoss max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Dachgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max.</td> <td>11,5 m</td> <td>14,7 m</td> <td>18 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max.</td> <td>5 m</td> <td>5 m</td> <td>5 m</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand min.</td> <td>3,5 m</td> <td>3,5 m</td> <td>3,5 m</td> </tr> </table>	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
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																																															
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																																															

<p>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.</p>	144	<p>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 <u>von</u> Hofgebäuden.</p>
<p>⁴In den im Quartiererhaltungszonenplan bezeichneten Bereichen ist das Zusammenbauen erlaubt, wenn beide Gebäude gleichzeitig erstellt werden. Ansonsten ist die geschlossene Bauweise zustimmungsfrei gestattet.</p>	145	<p>⁴<u>Die geschlossene Bauweise ist zustimmungsfrei gestattet. In den in den Ergänzungsplänen bezeichneten Bereichen ist das Zusammenbauen nur erlaubt, wenn beide Gebäude gleichzeitig erstellt werden.</u></p>
<p>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.</p>	146	<p>⁵Für Hauptgebäude entlang <u>von</u> Strassen und Plätzen gilt <u>gemessen ab strassenseitig vorherrschender Bauflucht oder weiter zurückliegender Baulinie</u> 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.</p>
<p>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.</p>	147	<p>⁶Strassenseitig ist auf die in der betreffenden Gebäudezeile vorherrschende Bauflucht <u>oder, falls eine solche besteht, auf</u> 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.</p>
	148	
<p>Art. 24p Hofgebäude ¹Hofgebäude sind Hauptgebäude im Hof- oder im rückwärtigen Bereich.</p>	149	<p><u>Hofgebäude</u> Art. 24p¹ Hofgebäude sind Hauptgebäude im Hof- oder 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>	150	<p>²Im Gebiet a unterliegen die Hofgebäude keinen speziellen Bestimmungen. Es gelten die für Randgebäude gültigen Grundmasse sowie die kantonalen Abstandsvorschriften.</p>												
<p>³Im Gebiet b gelten folgende Grundmasse:</p> <p>a) Vollgeschosse max. 3</p> <p>anrechenbares Untergeschoss max. 1</p> <p>anrechenbares Dachgeschoss 0</p> <p>Gebäudehöhe max. (m) 11,5</p> <p>Firsthöhe max. (m) 3</p> <p>Grenzabstand min. (m) 3,5</p>	151	<p>³Im Gebiet b gelten folgende Grundmasse:</p> <p>a.</p> <table border="1" data-bbox="1429 368 2092 727"> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>3</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.</td> <td>11,5 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max.</td> <td>3 m</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand min.</td> <td>3,5 m</td> </tr> </table>	Vollgeschosse max.	3	anrechenbares Untergeschoss max.	1	anrechenbares Dachgeschoss	0	Gebäudehöhe max.	11,5 m	Firsthöhe max.	3 m	Grenzabstand min.	3,5 m
Vollgeschosse max.	3													
anrechenbares Untergeschoss max.	1													
anrechenbares Dachgeschoss	0													
Gebäudehöhe max.	11,5 m													
Firsthöhe max.	3 m													
Grenzabstand min.	3,5 m													
<p>b) Anrechenbare Räume im Untergeschoss sind nur im Umfang der grösstmöglichen Vollgeschossfläche zulässig.</p>	152	<p>b. Anrechenbare Räume im Untergeschoss sind nur im Umfang der grösstmöglichen Vollgeschossfläche zulässig.</p>												
<p>c) Hofgebäude dürfen nur mit Hofgebäuden zusammengebaut werden.</p>	153	<p>c. Hofgebäude dürfen nur mit Hofgebäuden zusammengebaut werden.</p>												
<p>⁴In Hofgebäuden ist der Wohnanteil gemäss Zonenplan einzuhalten, höchstens jedoch ein solcher von 66 %.</p>	154	<p>⁴In Hofgebäuden ist der Wohnanteil gemäss Zonenplan einzuhalten, höchstens jedoch ein solcher von 66 %.</p>												
	155													
<p>Art. 24q Besondere Gebäude</p> <p>2 % der Parzellenfläche, wenigstens jedoch 10 m², dürfen mit besonderen Gebäuden überstellt werden. Diese unterliegen nur den kantonalen Abstandsvorschriften.</p>	156	<p>Besondere Gebäude</p> <p>Art. 24q 2 % der Parzellenfläche, wenigstens jedoch 10 m², dürfen mit besonderen Gebäuden überstellt werden. Diese unterliegen nur den kantonalen Abstandsvorschriften.</p>												
	157													

F. Kernzonen	158	<u>H.</u> Kernzonen
2. Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen	159	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.	160	<u>Überbaubare Flächen</u> Art. 27 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.	161	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.	162	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.	163	⁴ In den Kernzonen <u>Albisrieden, Drahtzug, Hinterberg, Hirschengraben, Höngg, Honrain, Kieselgasse, Köschenrüti, Neubühl, Parkring, Platte, Rämistrasse, Riedhof, Seefeld, Vorderberg, Witikon und Zähringerstrasse</u> ist die Geltung der Baulinie suspendiert, wo die vorgeschriebene Profilerhaltung Gebäude oder Gebäudeteile im Baulinienbereich betrifft.
	164	
Art. 28 Profilerhaltung ¹ Gebäude oder Gebäudeteile haben im Bereich einer Profilerhaltungslinie bei Ersatz oder Umbau den Kubus und das wesentliche	165	<u>Profilerhaltung</u> Art. 28 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 Vollge-

<p>äussere Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude zu übernehmen. Die Zahl der bestehenden Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.</p>		<p>schosse darf nicht überschritten werden.</p>
<p>²Für die Nutzung überhoher Raumstrukturen (Fabrikhallen, landwirtschaftliche Remisen etc.) mit mehrgeschossigen Raumhöhen darf die Zahl der bestehenden Vollgeschosse überschritten werden, sofern keine schutzwürdigen Interessen entgegenstehen.</p>	166	<p>²Für die Nutzung überhoher Raumstrukturen (Fabrikhallen, landwirtschaftliche Remisen <u>usw.</u>) mit mehrgeschossigen Raumhöhen darf die Zahl der bestehenden Vollgeschosse überschritten werden, sofern keine schutzwürdigen Interessen entgegenstehen.</p>
<p>³Im Bereich einer Profilerhaltungslinie darf kein Hauptgebäude angebaut werden, ausser im Kernzonenplan ist ein unmittelbar an die Profilerhaltungslinie angrenzender Baubereich festgesetzt.</p>	167	<p>³Im Bereich einer Profilerhaltungslinie darf kein Hauptgebäude angebaut werden, ausser im Kernzonenplan ist ein unmittelbar an die Profilerhaltungslinie angrenzender Baubereich festgesetzt.</p>
<p>⁴Im Bereich einer Profilerhaltungslinie darf ein besonderes Gebäude gemäss Art. 37 nur angebaut werden, wenn dadurch das wesentliche äussere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.</p>	168	<p>⁴Im Bereich einer Profilerhaltungslinie darf ein besonderes Gebäude gemäss Art. 37 nur angebaut werden, wenn dadurch das wesentliche äussere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.</p>
<p>⁵Ist 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:</p> <p>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.</p>	169	<p>⁵Ist in den Kernzonen City, Enge, <u>Hirschengraben, Mythenquai</u>, Rämistrasse, Seefeld, Selnau, <u>Utoquai und Zähringerstrasse</u> bei Gebäuden oder Gebäudeteilen nur entlang der Strassenfassaden eine Profilerhaltungslinie festgesetzt, gelten folgende Bestimmungen:</p> <p>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 Parzell-</p>

<p>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.</p>		<p>lenteile, wenigstens jedoch 10 m², mit besonderen Gebäuden überstellt werden.</p> <p>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.</p>
	170	
<p>Art. 29 Profilageichung</p> <p>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.</p>	171	<p>Art. 29¹ 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.</p>
<p>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:</p> <p>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.</p> <p>b) Im Übrigen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Hauptgebäude ist zudem eine maximale Bautiefe von 20 m,</p>	172	<p>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:</p> <p>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.</p>

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.

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.

173

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.

174

Baubereich

Art. 30¹ 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.

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

175

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 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. (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 Baubereichslinie 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

176

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 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 Baubereichslinie 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

177

erreicht wird.		städtebauliche Lösung erreicht wird.
	178	
<p>Art. 31 Baubegrenzungslinie</p> <p>¹Innerhalb der Baubegrenzungslinie sind in der Regel 5 Vollgeschosse zulässig. Wo 6 Vollgeschosse zulässig sind, ist dies im Kernzonenplan eingetragen.</p>	179	<p>Art. 31 ¹Innerhalb der Baubegrenzungslinie sind in der Regel 5 Vollgeschosse zulässig. Wo 6 Vollgeschosse zulässig sind, ist dies im Kernzonenplan eingetragen.</p>
<p>²Eine Zahlenangabe entlang der Baubegrenzungslinie bezeichnet die zulässige Gebäudehöhe in Metern. Sie geht der Gebäudehöhe gemäss Art. 32 vor.</p>	180	<p>²Eine Zahlenangabe entlang der Baubegrenzungslinie bezeichnet die zulässige Gebäudehöhe in Metern. Sie geht der Gebäudehöhe gemäss Art. 32 vor.</p>
<p>³Hauptgebäude sind auf die Baubegrenzungslinie zu stellen.</p>	181	<p>³Hauptgebäude sind auf die Baubegrenzungslinie zu stellen.</p>
<p>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.</p>	182	<p>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.</p>
<p>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.</p>	183	<p>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.</p>
	184	

<p>Art. 33 Höhenlage der Gebäude</p> <p>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.</p>	185	<p><u>Höhenlage der Gebäude</u></p> <p>Art. 33 ¹Der 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>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>	186	<p>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>
<p>³Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse (ohne Dachgeschoss) dürfen insgesamt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen.</p>	187	<p>³Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse (ohne Dachgeschoss) dürfen insgesamt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen.</p>
	188	
<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>	189	<p><u>Abgrabungen, Aufschüttungen</u></p> <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>
	190	
<p>Art. 36 Dachgeschoss</p> <p>¹Zusätzlich zu den Vollgeschossen ist ein anrechenbares Dachgeschoss erlaubt.</p>	191	<p><u>Dachgeschoss</u></p> <p>Art. 36 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>	192	<p>²In den Kernzonen darf bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden.</p>

	193	
<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>	194	<p><u>Unterirdische Gebäude</u></p> <p>Art. 38 ¹ Unterirdische 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>	195	<p>²In unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen ausserhalb der überbaubaren Flächen sind keine Räume mit anrechenbaren Nutzungen gestattet.</p>
	196	
<p>Art. 39 Dachgestaltung</p> <p>¹Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.</p>	197	<p><u>Dachgestaltung</u></p> <p>Art. 39 ¹ Dachaufbauten, 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>	198	<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>	199	<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 zweiten Dachgeschoss höchstens einen Achtel der Bodenfläche des zugehörigen Raums 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>	200	<p>⁴Wo 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>	201	<p>⁵Zur Wahrung gebietstypischer Dachformen und im Interesse eines besseren Erscheinungsbilds können in den Kernzonen City, Enge, <u>Hirschengraben, Mythenquai, Parkring, Rämistrasse, Seefeld, Selnau, Utoquai und Zähringerstrasse</u> Abweichungen von der Längenbeschränkung von Dachaufbauten bewilligt oder angeordnet werden.</p>						
	202							
<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>	203	<p>Allgemeine Gestaltungsvorschriften</p> <p>Art. 43¹ 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 <u>insbesondere gebietscharakteristische</u> 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>	204	<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>						
	205							
<p>Art.43a Begrünung; Spiel- und Ruheflächen; Gärten</p> <p>¹Bei der Erstellung von Hauptgebäuden ist ein Anteil der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen. Dabei gelten folgende Werte:</p> <table border="1" data-bbox="215 1398 1008 1455"> <tr> <td>In den Baubereichen K2 und K3:</td> <td>2/3</td> </tr> </table>	In den Baubereichen K2 und K3:	2/3	206	<p>Begrünung, Spiel- und Ruheflächen, Gärten</p> <p>Art. 43a¹ Bei der Erstellung von Hauptgebäuden ist ein Anteil der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen. Dabei gelten folgende Werte:</p> <table border="1" data-bbox="1357 1339 2150 1455"> <tr> <td>Baubereiche K2 und K3</td> <td>2/3</td> </tr> <tr> <td>Kernzonen Albisrieden, Belvoir,</td> <td>1/2</td> </tr> </table>	Baubereiche K2 und K3	2/3	Kernzonen Albisrieden, Belvoir ,	1/2
In den Baubereichen K2 und K3:	2/3							
Baubereiche K2 und K3	2/3							
Kernzonen Albisrieden, Belvoir ,	1/2							

<p>In den Kernzonen Albisrieden, Bernoulli, Belvoir, Blüemliquartier, Drahtzug, Fierzgasse, Haumesser, 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, Vorderer Eierbrecht, Waidhof, Witikon, Wollishofen und Platte:</p>	<p>1/2</p>			<p><u>Bernoulli</u>, Blüemliquartier, Drahtzug, Fierzgasse, Haumesser, Heimatstrasse, Hinterberg 1 und 2, Hohe Promenade (ohne Bahngelände und Grundstücke an der Stadelhoferstrasse), Honrain, Köschenrüti, Mittel-Leimbach, Neubühl, Parkring, <u>Platte</u>, Riedhof, Schwamendingen, Seefeld, Unteraffoltern, Vorderberg, Vorderer Eierbrecht, Waidhof, Witikon, <u>Wollishofen</u></p>	
<p>In den Baubereichen K4 und K5 sowie in den Kernzonen Enge, Hirschengraben, Zähringerstrasse, Höngg, Mythenquai, Selnau, Utoquai, Kieselgasse und Ottenweg:</p>	<p>1/3</p>			<p><u>Baubereiche</u> K4 und K5 <u>sowie Kernzonen</u> Enge, Hirschengraben, <u>Höngg, Kieselgasse, Mythenquai, Ottenweg, Selnau, Utoquai, Zähringerstrasse</u></p>	<p>1/3</p>
<p>²Ein der Art der Überbauung entsprechender Teil ist als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.</p>	<p>207</p>	<p>²Ein der Art der Überbauung entsprechender Teil ist als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.</p>			
<p>³Vorbehalten bleiben abweichende Gestaltungsanforderungen zur Wahrung des Gebietscharakters.</p>	<p>208</p>	<p>³Vorbehalten bleiben abweichende Gestaltungsanforderungen zur Wahrung des Gebietscharakters.</p>			
<p>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.</p>	<p>209</p>	<p>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.</p>			
	<p>210</p>				
<p>3. Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften</p>	<p>211</p>	<p>3. Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften</p>			

<p>a) Altstadt</p>	212	<p>a. Altstadt</p>
<p>Art. 44 Gebietscharakter Altstadt</p> <p>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.</p>	213	<p>Gebietscharakter</p> <p>Art. 44¹ 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 Mittelalter über die Frühe Neuzeit bis in die Gegenwart sind in vielen Bauten ablesbar.</p>
<p>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.</p>	214	<p>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.</p>
<p>³Charakteristisch sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die vielfältige Dachlandschaft; b) die teilweise stark differierenden Traufhöhen; 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, Res- 	215	<p>³Charakteristisch sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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, Res-

<p>aurants und Werkstätten umgenutzt wurden;</p> <p>g) die im nichtunterkellerten Bereich enthaltenen archäologischen Zeugen für die 2000-jährige Geschichte der Altstadt.</p>		<p>aurants und Werkstätten umgenutzt wurden;</p> <p>g. im nichtunterkellerten Bereich enthaltene archäologische Zeugen für die 2000-jährige Geschichte der Altstadt.</p>
<p>Art. 46 Zusatzvorschriften Altstadt: Festlegung der Profilerhaltung</p> <p>¹Für sämtliche Bauten in der Altstadt gilt allseitig die Profilerhaltung gemäss Art. 28.</p>	216	<p>Art. 46 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>	217	<p>²Abweichungen von Abs. 1 können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Gebietscharakters liegt und keine schutzwürdigen nachbarlichen Interessen verletzt werden.</p>
	218	
<p>Art. 48 Zusatzvorschriften Altstadt: Gestaltung</p> <p>¹Das bisherige System der Haustrennwände ist zu übernehmen.</p>	219	<p>Art. 48 ¹Das bisherige System der Haustrennwände ist zu übernehmen.</p>
<p>²Kleine Durchbrüche von Haustrennwänden können zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewilligt werden.</p>	220	<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>	221	<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>	222	<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>
	223	

<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>	224	<p><u>Zusatzvorschriften Untergeschosse</u></p> <p>Art. 49 In der Kernzone Altstadt sind anrechenbare Räume in Untergeschossen nur im Umfang von 60 % des nach Regelbauweise grösstmöglichen Vollgeschosses zulässig.</p>
	225	
<p>b) City</p>	226	<p><u>b.</u> City</p>
<p>Art. 50 Gebietscharakter City</p> <p>¹Das insbesondere im 19. Jahrhundert planmässig parzellierte 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>	227	<p><u>Gebietscharakter</u></p> <p>Art. 50¹ Das insbesondere im 19. Jahrhundert planmässig parzellierte 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 <u>in der Regel</u> 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>	228	<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>	229	<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>	230	<p>⁴Entlang der Löwen- und Talstrasse prägen teilweise bis zu <u>einen</u> Strassenblock lange Gebäude das Strassenbild.</p>
<p>⁵Im Gebiet des Talackers und um den barocken Pelikanplatz ent-</p>	231	<p>⁵Im Gebiet des Talackers und um den barocken Pelikanplatz ent-</p>

stand in der Mitte des 20. Jahrhunderts ein modernes Geschäftsviertel mit grossvolumigen Bürobauten.		entstand in der Mitte des 20. Jahrhunderts ein modernes Geschäftsviertel mit grossvolumigen Bürobauten.
	232	
c) Enge und Selnau	233	<u>c.</u> Enge und Selnau
<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>	234	<p><u>Gebietscharakter</u></p> <p>Art. 52¹ 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>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 Brandschenke-, Freigut- und Gartenstrasse.</p>	235	<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 Brandschenke-, Freigut- und Gartenstrasse.</p>
	236	
d) Utoquai und Mythenquai	237	<u>d.</u> Utoquai und Mythenquai
<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>	238	<p><u>Gebietscharakter</u></p> <p>Art. 54¹ Zurückversetzt 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>	239	<p>²Repräsentative 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>
	240	
<p>f) Rämistrasse</p>	241	<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>	242	<p><u>Gebietscharakter</u> Art. 57¹ 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>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>	243	<p>²Die 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>
	244	
<p>h) Hirschengraben und Zähringerstrasse</p>	245	<p>g. Hirschengraben</p>
<p>Art. 59 Gebietscharakter Hirschengraben</p> <p>¹Das Gebiet umfasst die städtebaulich wichtige Übergangszone zwischen Altstadt und Hochschulquartier.</p>	246	<p><u>Gebietscharakter</u> Art. 59¹ Das 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</p>	247	<p>²Das Gebiet zwischen Hirschengraben und dem Hochschulplateau ist geprägt von Herrschaftssitzen des 17. und 18. Jahrhunderts, teilweise mit ausgedehnten Gartenanlagen.</p>

massstäblich eingefügte öffentliche Bauten des 19. Jahrhunderts.		Dazwischen befinden sich massstäblich eingefügte öffentliche Bauten des 19. Jahrhunderts.
³ Entlang der Rämistrasse konzentrieren sich Staatsbauten für Bildung und Kultur.	248	³ Entlang der Rämistrasse konzentrieren sich Staatsbauten für Bildung und Kultur.
⁴ Die Mehrfamilienhäuser «Auf der Mauer» zeichnen sich aus als einheitlich geplante Überbauung von villenartigen Neurenaissance-Mehrfamilienhäusern des späten 19. Jahrhunderts mit Gärten und grossem Baumbestand.	249	⁴ <u>Das Gebiet</u> «Auf der Mauer» <u>zeichnet</u> sich aus als einheitlich geplante Überbauung von villenartigen Neurenaissance-Mehrfamilienhäusern des späten 19. Jahrhunderts mit Gärten und grossem Baumbestand.
	250	<u>h. Zähringerstrasse</u>
Art. 59a Gebietscharakter Zähringerstrasse 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.	251	<u>Gebietscharakter</u> Art. 59a Das Gebiet ist geprägt von der Blockrandbebauung des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts. Die Gebäude weisen <u>in der Regel</u> 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.
	252	
i) Ländliche Kernzonen	253	<u>i. Ländliche Kernzonen</u>
Art. 60 Allgemeines ¹ Zu den ländlichen Kernzonen gehören die bäuerlichen Dorfkerne und die Weiler.	254	<u>Allgemeines</u> Art. 60 ¹ Zu den ländlichen Kernzonen gehören die bäuerlichen Dorfkerne und die Weiler.
² Zu den bäuerlichen Dorfkerne gehören die Kernzonen Albisrieden, Höngg, Mittel-Leimbach, Schwamendingen, Unteraffoltern, Witikon und Wollishofen.	255	² Zu den bäuerlichen Dorfkerne gehören die Kernzonen Albisrieden, Höngg, Mittel-Leimbach, Schwamendingen, Unteraffoltern, Witikon und Wollishofen.

<p>³Zu den Weilern gehören die Kernzonen Drahtzug, Haumesser, Hinterberg 1 und 2, Honrain, Köschenrüti, Riedhof, Vorderberg, Vordere Eierbrecht und Waidhof.</p>	256	<p>³Zu den Weilern gehören die Kernzonen Drahtzug, Haumesser, Hinterberg 1 und 2, Honrain, Köschenrüti, Riedhof, Vorderberg, Vordere Eierbrecht und Waidhof.</p>
	257	
<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>	258	<p>Gebietscharakter bäuerliche Dorfkerne</p> <p>Art. 60a ¹Die 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.</p>
<p>²Ein 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 Wohn- und Ökonomiegebäuden. Unterschiedlich sind die Ausrichtung der Gebäude, die Gebäudehöhe und das Erscheinungsbild der Bauten im Detail.</p>	259	<p>²Ein 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.</p>
<p>³Die wesentlichen, ortsbildprägenden Elemente sind:</p> <p>a) traditionelle Gesamtform der Baukörper mit oft grossen und geschlossenen, teilweise auch kleinteilig gegliederten Dachflächen (Giebel- oder Pultdächer) und teilweise geringe Gebäudeabstände;</p> <p>b) rhythmische Abfolge von Gross- und Kleinbauten, Wohn- und</p>	260	<p>³Die wesentlichen, ortsbildprägenden Elemente sind:</p> <p>a. traditionelle Gesamtform der Baukörper mit oft grossen und geschlossenen, teilweise auch kleinteilig gegliederten Dachflächen (Giebel- oder Pultdächer) und teilweise geringe Gebäudeabstände;</p> <p>b. rhythmische Abfolge von Gross- und Kleinbauten, Wohn-</p>

<p>Ökonomiebauten, intensiv und extensiv genutzten Bauten;</p> <p>c) bebauter Raum durchsetzt mit öffentlichen Räumen und Vorplätzen, Grün- und Gartenflächen, kleinmassstäbliche Raumbuchten aufgrund der ursprünglichen Nutzung;</p> <p>d) traditionelle Baumaterialien;</p> <p>e) bäuerliche Umgebung (chaussierte Vorplätze, Bauern- und Obstgärten, Obstbäume, grosse Einzel- und Hofbäume, Einfriedungen, Wiesenböschungen, Weiden und Brachflächen) mit Bezug zur umgebenden Landschaft.</p>		<p>und Ökonomiebauten, intensiv und extensiv genutzten Bauten;</p> <p>c. bebauter Raum durchsetzt mit öffentlichen Räumen und Vorplätzen, Grün- und Gartenflächen, kleinmassstäbliche Raumbuchten aufgrund der ursprünglichen Nutzung;</p> <p>d. traditionelle Baumaterialien;</p> <p>e. bäuerliche Umgebung (chaussierte Vorplätze, Bauern- und Obstgärten, Obstbäume, grosse Einzel- und Hofbäume, Einfriedungen, Wiesenböschungen, Weiden und Brachflächen) mit Bezug zur umgebenden Landschaft.</p>
	261	
<p>Art. 60b Gebietscharakter Weiler</p> <p>¹Weiler 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.</p>	262	<p><u>Gebietscharakter Weiler</u></p> <p>Art. 60b ¹Weiler 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.</p>
<p>²Der Gebietscharakter entspricht im Übrigen sinngemäss den Bestimmungen von Art. 60a Abs. 2 und 3.</p>	263	<p>²Der Gebietscharakter entspricht im Übrigen sinngemäss den Bestimmungen von Art. 60a Abs. 2 und 3.</p>
	264	
<p>Art.62 Zusatzvorschriften Höngg</p>	265	
<p>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.</p>	266	<p><u>Zusatzvorschriften Höngg</u></p> <p>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.</p>

	267					
k) Parkring	268	j. Parkring				
Art. 65 Gebietscharakter Parkring ¹ Das historistische Villenquartier (Ende 19. Jahrhundert) zeichnet sich aus durch eine enge Verbindung zwischen Architektur und Parklandschaft.	269	Gebietscharakter Art. 65 ¹ Das historistische Villenquartier (Ende 19. Jahrhundert) zeichnet sich durch eine enge Verbindung zwischen Architektur und Parklandschaft aus .				
² An den Rändern schirmt ein dichter Baumbestand das Gebiet nach aussen ab. Das Innere prägen grosse Villen mit seltenen Bäumen und ausgedehnten Grünflächen.	270	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 Doppel Einfamilienhäusern mit Gärten.	271	³ Der südliche und westliche Randbereich wird abgeschlossen durch eine im englischen Landhausstil errichtete Gruppe von Doppel Einfamilienhäusern mit Gärten.				
Art. 66 Zusatzvorschriften Parkring ¹ Zusätzliche Bauvorschriften C: Überbauungsziffer max. (%) 20 Gebäuelänge max. (m) 25	273	Zusatzvorschriften Art. 66 Zusätzliche Bauvorschriften C: <table border="1" data-bbox="1355 896 1865 1018"> <tr> <td>Überbauungsziffer max.</td> <td>20 %</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max.</td> <td>25 m</td> </tr> </table>	Überbauungsziffer max.	20 %	Gebäuelänge max.	25 m
Überbauungsziffer max.	20 %					
Gebäuelänge max.	25 m					
l) Belvoir	275	k. Belvoir				
Art. 67 Gebietscharakter Belvoir Charakteristisch sind Einzelvillen im Stil des Historismus, die sich auf die beiden grossen Parkanlagen Belvoir- und Rieterpark ausrichten.	276	Gebietscharakter Art. 67 Charakteristisch sind Einzelvillen im Stil des Historismus, die sich auf die beiden grossen Parkanlagen Belvoir- und Rieterpark ausrichten.				

	277	
m) Seefeld	278	<u>I.</u> Seefeld
Art. 68 Gebietscharakter Seefeld ¹ Der nördliche Teil des Gebiets ist geprägt durch eine offene Blockrandbauweise im Heimatstil.	279	<u>Gebietscharakter</u> Art. 68 ¹ Der nördliche Teil des Gebiets ist durch eine offene Blockrandbauweise im Heimatstil geprägt .
² Im äusseren Seefeld und entlang der Seepromenade prägen Villen mit parkähnlichen Gärten das Ortsbild.	280	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.	281	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	283	Art. 70 Zusatzvorschriften Seefeld: Besondere Nutzungsanordnung⁸
n) Kieselgasse	284	<u>m.</u> 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 Mietshäuser 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.	285	<u>Gebietscharakter</u> Art. 70a Das Gebiet umfasst drei von der Baumeisterarchitektur des frühen Stadtwachstums (1860 bis 1900) geprägte Hausgevierte im Seefeld. Einfachste Wohn- und historistisch 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.

⁴ Aufgehoben durch Rechtsmittelentscheid.

⁸ Aufgehoben durch Rechtsmittelentscheid.

o) Ottenweg	287	<u>n.</u> Ottenweg
Art. 70b Gebietscharakter Ottenweg Das Gebiet ist von kleinteiligen Handwerkerhäusern, Werkstätten und frühen Mietshäusern in der sich ab ca. 1830 entwickelnden Baumeisterarchitektur geprägt. Grössere moderne Wohn- und Gewerbebauten durchsetzen das Quartier.	288	<u>Gebietscharakter</u> 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) Platte	290	<u>o.</u> 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.	291	<u>Gebietscharakter</u> Art. 70c 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 etwa 1850.
² Villen des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit baumbestandenen, eingezäunten Gärten verbinden die drei dörflichen Gebiete.	292	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.	293	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).	294	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).

<p>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.</p>	295	<p>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.</p>		
<p>⁶Im Gebiet Platte herrscht die offene Bebauung vor. Die Blockrandbauweise findet sich im Einzugsbereich der Zürichbergstrasse.</p>	296	<p>⁶Im Gebiet Platte herrscht die offene Bebauung vor. Die Blockrandbauweise findet sich im Einzugsbereich der Zürichbergstrasse.</p>		
	297			
<p>q) Neubühl, Heimatstrasse, Fierzgasse und Bernoulli</p>	298	<p><u>p. Bernoulli, Fierzgasse, Heimatstrasse und Neubühl</u></p>		
<p>Art. 71 Gebietscharakter Neubühl, Heimatstrasse, Fierzgasse und Bernoulli</p> <p>¹Es handelt sich um Kleinhaussiedlungen verschiedener Bau- und Stilepochen, in Zeilenbauweise mit Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern erstellt, mit vielfältigen Nutz- und Ziergärten.</p>	299	<p><u>Gebietscharakter</u> Art. 71 ¹Es handelt sich um Kleinhaussiedlungen verschiedener Bau- und Stilepochen, in Zeilenbauweise mit Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern erstellt, mit vielfältigen Nutz- und Ziergärten.</p>		
<p>²Charakteristisch für die Kleinhaussiedlungen sind das einheitliche Erscheinungsbild im Stadtgefüge, die Verwendung traditioneller Baumaterialien und die sorgfältige Gliederung der Fassaden und Dächer.</p>	300	<p>²Charakteristisch für die Kleinhaussiedlungen sind das einheitliche Erscheinungsbild im Stadtgefüge, die Verwendung traditioneller Baumaterialien und die sorgfältige Gliederung der Fassaden und Dächer.</p>		
	301			
<p>r) Blüemliquartier</p>	302	<p><u>g. Blüemliquartier</u></p>		
<p>Art. 73 Zusatzvorschriften Blüemliquartier, Teilbereiche I, II und III</p> <p>¹Es sind folgende Geschosse zulässig:</p>	303	<p><u>Zusatzvorschriften</u> Art. 73 ¹Es sind folgende Geschosse zulässig:</p> <table border="1" data-bbox="1355 1332 2094 1396"> <tr> <td data-bbox="1355 1332 1803 1396"></td> <td data-bbox="1803 1332 2094 1396">Teilbereiche</td> </tr> </table>		Teilbereiche
	Teilbereiche			

	Teilbereiche					I	II	III
	I	II	III					
Vollgeschosse max.	3	2	2		Vollgeschosse max.	3	2	2
anrechenbare Untergeschosse	0	1	0		anrechenbare Untergeschosse	0	1	0
anrechenbare Dachgeschosse	1	1	1		anrechenbare Dachgeschosse	1	1	1
<p>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.</p>	304	<p>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.</p>						
<p>³Umbauten dürfen den Kubus des bestehenden Gebäudes vorbehältlich zulässiger An- und Aufbauten gemäss Abs. 6 und 7 nicht erweitern.</p>	305	<p>³Umbauten dürfen den Kubus des bestehenden Gebäudes vorbehältlich zulässiger An- und Aufbauten gemäss Abs. 6 und 7 nicht erweitern.</p>						
<p>⁴Das bestehende System der Haustrennwände ist beizubehalten.</p>	306	<p>⁴Das bestehende System der Haustrennwände ist beizubehalten.</p>						
<p>⁵Es sind nur Satteldächer zulässig. Firstrichtung, Traufhöhe und Dachneigung der bestehenden Bauten sind bei Um- und Ersatzbauten zu übernehmen.</p>	307	<p>⁵Es sind nur Satteldächer zulässig. Firstrichtung, Traufhöhe und Dachneigung der bestehenden Bauten sind bei Um- und Ersatzbauten zu übernehmen.</p>						
<p>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.</p>	308	<p>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.</p>						

<p>⁷Rückwärtig sind eingeschossige Anbauten (wie Wintergärten etc.) auf maximal der Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge und mit einer Tiefe von höchstens 3 m zulässig.</p>	309	<p>⁷Rückwärtig sind eingeschossige Anbauten (wie Wintergärten <u>usw.</u>) auf maximal der Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge und mit einer Tiefe von höchstens 3 m zulässig.</p>
<p>⁸Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur im Bereich von Hauptgebäuden zulässig.</p>	310	<p>⁸Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur im Bereich von Hauptgebäuden zulässig.</p>
<p>⁹Pro Grundstück ist ein besonderes Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 6 m² und einer Gesamthöhe von maximal 3 m zulässig. Es gelten die kantonalen Abstandsvorschriften.</p>	311	<p>⁹Pro Grundstück ist ein besonderes Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 6 m² und einer Gesamthöhe von maximal 3 m zulässig. Es gelten die kantonalen Abstandsvorschriften.</p>
<p>¹⁰Abweichungen 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.</p>	312	<p>¹⁰Abweichungen 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.</p>
	313	
<p>s) Hohe Promenade</p>	314	<p>r. Hohe Promenade</p>
<p>Art. 74 Gebietscharakter Hohe Promenade</p> <p>¹Kern des Gebietes ist die Hohe Promenade, eine teilweise öffentliche Parkanlage mit seltenem Baumbestand mit Aussicht auf Stadt und See. Dazu gehört ein kleiner Privatfriedhof.</p>	315	<p>Gebietscharakter Art. 74 ¹Kern 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.</p>
<p>²Herrschaftliche Villen unterschiedlicher Stilepochen sind lose ins Gelände gesetzt. Auch Mittelschulen und kleinere Kirchen gehören zur Hohen Promenade.</p>	316	<p>²Herrschaftliche Villen unterschiedlicher Stilepochen sind lose ins Gelände gesetzt. Auch Mittelschulen und kleinere Kirchen gehören zur Hohen Promenade.</p>
<p>³Mächtige Natursteinstützmauern sichern die durch Schanzen,</p>	317	<p>³Mächtige Natursteinstützmauern sichern die durch Schan-</p>

<p>Bahn- und Strassenbauten verursachten Geländeeinschnitte. Zusammenhängende Baumgürtel entlang Strassenzügen, parkartige Gärten und Kreten prägen das Gebiet und die Landschaft.</p>		<p>zen, Bahn- und Strassenbauten verursachten Geländeeinschnitte. Zusammenhängende Baumgürtel entlang von Strassenzügen, parkartige Gärten und Kreten prägen das Gebiet und die Landschaft.</p>												
<p>⁴In 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.</p>	318	<p>⁴In 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.</p>												
<p>⁵Das Vorstadtquartier am Zeltweg ist geprägt vom Biedermeierstil. Der Strassenraum wird gegliedert durch vortretende Einzelbauten und Vorgärten.</p>	319	<p>⁵Das Vorstadtquartier am Zeltweg ist vom Biedermeierstil geprägt. Der Strassenraum wird durch vortretende Einzelbauten und Vorgärten gegliedert.</p>												
	320													
<p>Art. 75 Zusatzvorschriften Hohe Promenade</p> <p>¹Zusätzliche Bauvorschriften A:</p> <table data-bbox="210 922 810 1018"> <tr> <td>Gebäudelänge max. (m)</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>Gebäudebreite max. (m)</td> <td>14</td> </tr> </table>	Gebäudelänge max. (m)	32	Gebäudebreite max. (m)	14	321	<p>Zusatzvorschriften</p> <p>Art. 75 ¹Zusätzliche Bauvorschriften A:</p> <table data-bbox="1357 868 2033 986"> <tr> <td>Gebäudelänge max.</td> <td>32 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudebreite max.</td> <td>14 m</td> </tr> </table>	Gebäudelänge max.	32 m	Gebäudebreite max.	14 m				
Gebäudelänge max. (m)	32													
Gebäudebreite max. (m)	14													
Gebäudelänge max.	32 m													
Gebäudebreite max.	14 m													
<p>²Zusätzliche Bauvorschriften B:</p> <table data-bbox="210 1107 810 1264"> <tr> <td>Gebäudelänge max. (m)</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>Gebäudebreite max. (m)</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>Gebäudeabstand im Baubereich min. (m)</td> <td>15</td> </tr> </table>	Gebäudelänge max. (m)	32	Gebäudebreite max. (m)	14	Gebäudeabstand im Baubereich min. (m)	15	322	<p>²Zusätzliche Bauvorschriften B:</p> <table data-bbox="1357 1107 2033 1289"> <tr> <td>Gebäudelänge max.</td> <td>32 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudebreite max.</td> <td>14 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudeabstand im Baubereich min.</td> <td>15 m</td> </tr> </table>	Gebäudelänge max.	32 m	Gebäudebreite max.	14 m	Gebäudeabstand im Baubereich min.	15 m
Gebäudelänge max. (m)	32													
Gebäudebreite max. (m)	14													
Gebäudeabstand im Baubereich min. (m)	15													
Gebäudelänge max.	32 m													
Gebäudebreite max.	14 m													
Gebäudeabstand im Baubereich min.	15 m													

³ Zusätzliche Bauvorschriften C: Vollgeschosse max. 3 Maximale oberirdische Baumasse (m ³ /m ²) 4400	323	³ Zusätzliche Bauvorschriften C: <table border="1" data-bbox="1357 181 2040 301"> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Maximale oberirdische Baumasse</td> <td>4400 m³</td> </tr> </table>	Vollgeschosse max.	3	Maximale oberirdische Baumasse	4400 m³
Vollgeschosse max.	3					
Maximale oberirdische Baumasse	4400 m³					
	324					
F^{bis}. Erholungszonen	325	I. Erholungszonen				
Art. 79 Erholungszonen E1 und E2 ¹ Die Erholungszonen E1 und E2 sind für offene Sport- und Freizeit- anlagen bestimmt. Zulässig sind die deren Betrieb dienenden Bau- ten und Anlagen, wie Spielfelder, Tribünen, Ballfangeinrichtungen, Schiessanlagen, Schwimmbecken, Beleuchtungsanlagen, Gardero- bengebäude, Clubräume, Verpflegungsstätten usw.	326	<u>Erholungs- zonen E1 und E2</u> Art. 79 ¹ Die Erholungszonen E1 und E2 sind für offene Sport- und Freizeit- anlagen bestimmt. Zulässig sind deren Betrieb dienende Bauten und Anlagen wie Spielfelder, Tribünen, Ballfangeinrichtungen, Schiessanlagen, Schwimmbecken, Beleuchtungsanlagen, Garderobengebäude, Clubräume, Verpflegungsstätten usw.				
² In der Erholungszone E2 sind zusätzlich während maximal 6 Monaten jährlich temporäre Sport- und Freizeithallen zulässig.	327	² In der Erholungszone E2 sind zusätzlich während maximal 6 Monaten jährlich temporäre Sport- und Freizeithallen zuläs- sig.				
³ Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.	328	³ Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.				
	329					
Art. 80 Erholungszone E3 ¹ In der Erholungszone E3 sind Kleingärten mit Garten- und Geräte- häuschen, Kleintierstallungen, Kinderspieleinrichtungen, sowie ge- meinschaftliche Gebäude und Anlagen, die für den Betrieb notwen- dig sind, zulässig.	330	<u>Erholungs- zone E3</u> Art. 80 ¹ In der Erholungszone E3 sind Kleingärten mit Gar- ten- und Gerätehäuschen, Kleintierstallungen, Kinderspie- leinrichtungen sowie gemeinschaftliche Gebäude und Anla- gen, die für den Betrieb notwendig sind, zulässig.				
² Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die	331	² Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen				

kantonalen Bauvorschriften.		gelten die kantonalen Bauvorschriften.																				
	332																					
G. Freihaltezonen	333	J. Freihaltezonen																				
<p>Art. 81 Zweckbestimmung</p> <p>Für die mit A, C, D, E oder P gekennzeichneten Bereiche der Freihaltezone gelten folgende Zweckbestimmungen:</p> <table border="0"> <tr> <td>Allmend</td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Campingplatz</td> <td>D</td> </tr> <tr> <td>Friedhöfe</td> <td>E</td> </tr> <tr> <td>Parkanlagen und Plätze</td> <td>P</td> </tr> </table>	Allmend	A	Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder	C	Campingplatz	D	Friedhöfe	E	Parkanlagen und Plätze	P	334	<p>Art. 81 Für die mit A, C, D, E oder P gekennzeichneten Bereiche der Freihaltezone gelten folgende Zweckbestimmungen:</p> <table border="1"> <tr> <td>Allmend</td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Campingplatz</td> <td>D</td> </tr> <tr> <td>Friedhöfe</td> <td>E</td> </tr> <tr> <td>Parkanlagen und Plätze</td> <td>P</td> </tr> </table>	Allmend	A	Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder	C	Campingplatz	D	Friedhöfe	E	Parkanlagen und Plätze	P
Allmend	A																					
Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder	C																					
Campingplatz	D																					
Friedhöfe	E																					
Parkanlagen und Plätze	P																					
Allmend	A																					
Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder	C																					
Campingplatz	D																					
Friedhöfe	E																					
Parkanlagen und Plätze	P																					
	335	[K. Sonderbauvorschriften]																				
H. Schlussbestimmungen	336	L. Schlussbestimmungen																				
Art. 83 Inkraftsetzung	337																					
Der Stadtrat setzt diese Bauordnung und die zugehörigen Pläne nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion sofort in Kraft. Entsprechendes gilt bei Teilgenehmigungen.	338	<p>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.</p>																				
	339	<p>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)</p> <p>Abwesend: Patrick Hadi Huber (SP)</p> <p>Für die Redaktionskommission Präsident Mark Richli (SP) Sekretärin Marion Engeler</p>																				