

Auszug aus dem Beschlussprotokoll 126. und 127. Ratssitzung vom 30. November 2016

2458. 2014/335

Weisung vom 29.10.2014:

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

Redaktionslesung

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

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

Der Präsident der Redaktionskommission begründet die Anträge der Redaktionskommission.

Es werden keine Anträge aus dem Rat gestellt.

Der Rat stimmt dem bereinigten Antrag der RedK stillschweigend zu.

Rückkommensantrag

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

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

Der Rat stimmt dem Rückkommensantrag stillschweigend zu.

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

2 / 39

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

Änderungsantrag 1

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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

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

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

Änderungsantrag 2

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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

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

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

3 / 39

ab.

(Rückkommen siehe nach Änderungsantrag 4)

Änderungsantrag 3

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Das Areal der Werkerei Schwamendingen sei der IG II zuzuweisen.

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

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

Änderungsantrag 4

Zonenplan 1: 5000, Freihaltezone P / Aufnahme neues Gebiet

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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

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

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

4 / 39

gen) zu.

Rückkommensantrag zu Änderungsantrag 2

Karin Weyermann (CVP) beantragt Rückkommen zum Änderungsantrag 2 und die Wiederholung der Abstimmung.

Der Rat stimmt dem Rückkommensantrag von Karin Weyermann (CVP) mit 62 gegen 62 gemäss dem Stimmverhalten des Ratspräsidenten zu.

Änderungsantrag 2

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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

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

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

Änderungsantrag 5

Zonenplan 1: 5000, Freihaltezone P / Aufnahme neues Gebiet

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Die Grünfläche vor der Liegenschaft Bachtobelstrasse 6 soll in einem geeigneten Perimeter in die Freihaltezone P (Parkanlagen und Plätze) und evtl. mit der Freihaltezone auf dem Areal WD 3524 verbunden werden.

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

5 / 39

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

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

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

Änderungsantrag 6

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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

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

Minderheit: Thomas Schwendener (SVP), Referent; Roger Liebi (SVP), Mario Mariani (CVP), Peter Schick (SVP)

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

Albert Leiser (FDP) beantragt Abstimmung unter Namensaufruf.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

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

Änderungsantrag 7

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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

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

Abstimmung gemäss Art. 41 GeschO GR:

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

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

Änderungsantrag 8

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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



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

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

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

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

Änderungsantrag 9

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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

~~²Die Arealfläche muss mindestens 6000 m² betragen.~~

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

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

~~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.~~

~~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.~~

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

~~a) ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig;~~

~~b) das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu einem Fünftel der Fläche, die sich je Geschoss bei~~

~~gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung nach Regelbauweise ergäbe, mit anrechenbaren Räumen genutzt werden;~~

- ~~c) dabei darf der fertige Boden des darüber liegenden Vollgeschosses höher als 1 m über dem gewachsenen Boden längs der Gebäudeaussen Seite liegen.~~

~~⁸Gebäude haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 % zu übertreffen. Wird der Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten gemäss Abs. 5 ganz oder teilweise beansprucht, müssen Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P- oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, ist diesen Energiewerten zu entsprechen. Bei Arealüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie oder die kantonalen Wärmedämmvorschriften im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards oder Vorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.~~

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

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

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

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

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

Beschlüsse:

Änderungsantrag 10

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

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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

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

9 / 39

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

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

Änderungsantrag 11

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

⁹ Die Festlegung der Parkplatzzahl ist maximal auf die Pflichtparkplatzzahl zu begrenzen.

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

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

Änderungsantrag 12

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Der Ergänzungsplan zu den Baumschutzgebieten ist so zu ergänzen, dass sämtliche Kernzonen, Quartiererhaltungszonen und die quartierbildprägenden Grünräume der

Gartenstadt Schwamendingen den Baumschutzgebieten zugewiesen werden.

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

Minderheit: Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Niklaus Scherr (AL), Sven Sobernheim (GLP)

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

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

Änderungsantrag 13

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Art. 16 Nutzweise

~~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.~~

Art. 18a Nutzweise

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

Art. 24c Nutzweise

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

Art. 41 Nutzweise

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

Mehrheit: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Peter

11 / 39

Schick (SVP), Thomas Schwendener (SVP), Sven Sobernheim (GLP)

Minderheit: Niklaus Scherr (AL), Referent; Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Christine Seidler (SP)

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

Änderungsantrag 14

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

Die BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Art. 16 Nutzweise

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. Davon ausgenommen sind nicht bewilligungspflichtige Salons gemäss Art. 11 Abs. 2 PGVO resp. Ausführungsbestimmungen des Stadtrats.

Art. 18a Nutzweise

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

Art. 24c Nutzweise

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

Art. 41 Nutzweise

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

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

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

12 / 39

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

Änderungsantrag, neue Dispositivziffer 5

Die BeKo RP/BZO beantragt folgende neue Dispositivziffer 5:

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

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

Enthaltung: Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne)

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

Schlussabstimmung über die bereinigten Dispositivziffern 1–4

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

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

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

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

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 98 gegen 23 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die neue Dispositivziffer 5

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

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

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

Damit ist beschlossen:

1. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) wird gemäss den nachstehend aufgeführten Vorschriften und Plänen, alle mit Datum vom 1. Oktober 2014 sowie den vom Gemeinderat beschlossenen Änderungen, revidiert:
 - «Änderungen der Bauordnung (Synoptische Darstellung)»;
 - Zonenpläne im Massstab 1:5000 (Pläne I–XVII);
 - Kernzonenpläne im Massstab 1:2500 für die Kernzonen Altstadt, Bernoulli, City, Enge, Hirschengraben, Kaserne, Mythenquai, Neubühl, Parkring, Platte, Rämistrasse, Seefeld, Selnau, Utoquai und Zähringerstrasse;
 - Kernzonenpläne im Massstab 1:1250 für die Kernzonen Albisrieden, Drahtzug, Haumesser, Hinterberg 1 und 2, Hohe Promenade, Honrain, Höngg, Kieselgasse, Köschenrüti, Mittel-Leimbach, Ottenweg, Riedhof, Schwamendingen, Unteraffoltern, Vorderberg, Vordere Eierbrecht, Waidhof, Witikon und Wollishofen;
 - Quartiererhaltungszonenplan im Massstab 1:5000;
 - Ergänzungspläne im Massstab 1:2500 für die Gebiete der Quartiererhaltungszone III Kochstrasse, Konradstrasse, Langstrasse, Quellenstrasse, Seefeld, Werd, Weststrasse und Wipkingen;
 - Waldabstandslinienpläne im Massstab 1:1000;
 - Plan für Baumschutzgebiete im Massstab 1:5000;
 - Ergänzungspläne Erdgeschossnutzungen im Massstab 1:2500.
2. Die Empfindlichkeitsstufenpläne im Massstab 1:5000 für die lärmvorbelasteten Gebiete (Art. 2 Abs. 2 lit. g BZO) werden aufgehoben.
3. Vom Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (datiert 1. Oktober 2014) wird zustimmend Kenntnis genommen, soweit er die im ersten Teil der Revision be-

handelten Punkte betrifft.

4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Bauordnung oder den dazugehörigen Plänen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich dies als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen sollte. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
5. Der Stadtrat wird beauftragt, für die vom Rat verabschiedeten zusätzlichen Änderungsbegehren in der Bau- und Zonenordnung (gemäss Beilage) eine öffentliche Planaufgabe durchzuführen und anschliessend dem Rat zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Alle erwähnten Unterlagen sind im Internet zugänglich:

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

AS 700.100

Bau- und Zonenordnung

Änderung vom 30. November 2016

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 41 lit. I GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 29. Oktober 2014²,
beschliesst:

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

Änderungen in der Gestaltung (Generalanweisung)

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

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

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

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

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

¹ AS 101.100

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

A. Zonenordnung

Zonen	Art. 1 Das Gebiet der Stadt Zürich wird in folgende Zonen eingeteilt: a. zweigeschossige Wohnzone W2bI; b. zweigeschossige Wohnzone W2bII; c. zweigeschossige Wohnzone W2bIII; d. zweigeschossige Wohnzone W2; e. dreigeschossige Wohnzone W3; f. viergeschossige Wohnzone W4b; g. viergeschossige Wohnzone W4; h. fünfgeschossige Wohnzone W5; i. sechsgeschossige Wohnzone W6; j. fünfgeschossige Zentrumszone Z5; k. sechsgeschossige Zentrumszone Z6; l. siebengeschossige Zentrumszone Z7; m. Industrie- und Gewerbezone I IG I; n. Industrie- und Gewerbezone II IG II; o. Industrie- und Gewerbezone III IG III; p. Zonen für öffentliche Bauten Oe; q. Quartiererhaltungszonen Q; r. Kernzonen K; s. Erholungszonen E; t. Freihaltezonen F; u. Landwirtschaftszone L; v. Reservezone R.
Zonenplan und Ergänzungspläne	Art. 2 ¹ Der Zonenplan im Massstab 1 : 5000 ist massgebend für die Abgrenzung der Zonen und, soweit die Ergänzungspläne keine abweichende Regelung enthalten, für die Anordnungen innerhalb der Zonen. ² Es gelten folgende Ergänzungspläne: a. Kernzonenpläne im Massstab 1 : 2500 für die Kernzonen Altstadt, Belvoir, Bernoulli, City, Enge, Heimatstrasse, Hirschengraben, Kaserne, Mythenquai, Neubühl, Parkring, Platte, Rämistrasse, Seefeld, Seltau, Utoquai und Zähringerstrasse; b. Kernzonenpläne im Massstab 1 : 1250 für die Kernzonen Albisrieden, Blüemliquartier, Drahtzug, Fierzgasse, Haumesser, Hinterberg 1 und 2, Hohe Promenade, Höngg, Honrain, Kieselgasse, Köschenrüti, Mittel-Leimbach, Ottenweg, Riedhof, Schwamendingen, Unteraffoltern, Vorderberg, Vordere Eierbrecht, Waidhof, Witikon und Wollishofen;

- c. Quartiererhaltungszonenplan im Massstab 1 : 5000 und Ergänzungspläne im Massstab 1 : 2500 für die Gebiete der Quartiererhaltungszone III Kochstrasse, Konradstrasse, Langstrasse, Quellenstrasse, Seefeld, Werd, Weststrasse und Wipkingen;
- d. Waldabstandslinienpläne im Massstab 1 : 1000;
- e. Gewässerabstandslinienpläne im Massstab 1 : 1000;
- f. Aussichtsschutzpläne im Massstab 1 : 1000;
- g. Plan der Hochhausgebiete im Massstab 1 : 12 500;
- h. Plan im Massstab 1 : 5000 für die Sonderbauvorschriften Bahnhof Oerlikon Ost;
- i. Pläne im Massstab 1 : 5000 für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht³;
- j. Plan für Baumschutzgebiete im Massstab 1 : 5000;
- k. Ergänzungspläne Erdgeschossnutzungen im Massstab 1 : 2500.

³ Der Zonenplan im Massstab 1 : 12 500 ist nicht rechtsverbindlich.

Empfind-
lichkeits-
stufen

Art. 3 ¹ Für folgende Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung⁴:

- a. zweigeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 90 %;
- b. drei- bis fünfgeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 66 % und mehr;
- c. sechsgeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 83 %;
- d. Kern- und Quartiererhaltungszonen mit einem Wohnanteil von 90 %;
- e. Freihaltezone Typus E.

² Für folgende Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III:

- a. zweigeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von weniger als 90 %;
- b. drei- bis fünfgeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von weniger als 66 %;
- c. sechsgeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von weniger als 83 %;
- d. Kern- und Quartiererhaltungszonen mit einem Wohnanteil von weniger als 90 %;
- e. Zentrumszonen;
- f. Erholungszonen;
- g. Landwirtschaftszonen;
- h. allgemeine Freihaltezonen;
- i. Freihaltezonen Typus A, C, D und P.

³ Für die Industrie- und Gewerbezone I, II und III gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

⁴ Für die Zonen für öffentliche Bauten gilt die im Zonenplan festgelegte Empfindlichkeitsstufe. Dabei werden Zonen für öffentliche Bauten mit Spital- und Krankenhausnutzungen so-

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

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

wie 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.

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

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

B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen

Wohnanteil

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

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

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

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	Minimalwert
zweigeschossig	90 %	50 %
dreigeschossig	90 % 66 %	66 % 33 %
viergeschossig	90 % 75 %	75 % 50 %
fünfgeschossig	90 % 80 %	80 % 60 %
sechsgeschossig	90 % 83 %	83 % 66 %

Erdge-
schoss-
nutzung

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

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

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

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

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:

Zone	Wohnanteils- pflicht	Minimalwert
Zweigeschossig	90 %	50 %
Dreigeschossig	90 %	66 %
	66 %	33 %
Viergeschossig	90 %	75 %
	75 %	50 %
Fünfgeschossig	90 %	80 %
	80 %	60 %
sechsgeschossig	90 %	83 %
	83 %	66 %

Geschlos-
sene
Überbau-
ung

Art. 7 ¹ Das Zusammenbauen ist erlaubt.

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.

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.

Dachge-
staltung
bei Attika-
geschos-
sen

⁴ Eine vorgeschriebene maximale Gebäudelänge darf auch beim Zusammenbauen nicht überschritten werden.

Art. 7a^{5 1} Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen, mit Ausnahme der nach § 292 des Planungs- und Baugesetzes⁶ zulässigen Dachaufbauten, ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1 m über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45 ° angelegt wird.

² In den 2-, 3-, und 4-geschossigen Wohnzonen darf das Attikageschoss hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 1.

³ Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

⁴ Der First für die Bestimmung des Dachprofils von Gebäuden mit Flachdach ist in der Richtung der Gebäudelängsseite zu wählen. Bei zusammengebauten Gebäuden ist in der Regel die Längsseite des Gebäudekomplexes massgebend. Bis zu einem Verhältnis der Gebäudelängs- zur Gebäudeschmalseite von 4 : 3 kann die Firstrichtung frei gewählt werden.

Arealüber-
bauung

Art. 8 ¹ Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen, ausgenommen W2b, sowie in allen Zentrumszonen und Zonen für öffentliche Bauten zulässig.

² Die Arealfläche muss mindestens 6000 m² betragen.

³ Für die Arealüberbauung müssen ausreichend Gemeinschaftsräume geschaffen werden. Von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen ist ein angemessener Anteil zu überdecken.

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

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

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

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

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

⁷ Für die Wohnzonen W4, W5 und W6 gilt im Rahmen der Arealüberbauung abweichend von Art. 13 Abs. 1 und 3 Folgendes:

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

⁸ Gebäude haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 % zu übertreffen. Wird der Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten gemäss Abs. 6 ganz oder teilweise beansprucht, müssen Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P- oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, ist diesen Energiewerten zu entsprechen. Bei Arealüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie oder die kantonalen Wärmedämmvorschriften im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards oder Vorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.⁷

Abgrabungen, Aufschüttungen

Art. 10 ¹ Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen sind zulässig.

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

Begrünung, Spiel- und Ruheflächen, Gärten

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

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

³ Die Herrichtung solcher Freizeit- oder Pflanzgärten, Spiel- oder Ruheflächen kann bei

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

Baum-
schutz

bestehenden Mehrfamilienhäusern verlangt werden, wenn dafür ein Bedürfnis vorhanden und die Verpflichtung technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

Art. 11a¹ In den Baumschutzgebieten ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Ebenso benötigen Eingriffe im Kronenbereich oder am Wurzelwerk solcher Bäume, die sich wie eine Beseitigung auswirken oder eine solche notwendig machen, eine Bewilligung.

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

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

⁴ Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind Massnahmen zur polizeilich gebotenen Freihaltung des Strassenraums.

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

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

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

C. Wohnzonen

Grund-
masse

Art. 13¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	W2bl	W2bII	W2bIII	W2	W3	W4b	W4	W5	W6
Vollgeschoss max.	2	2	2	2	3	4	4	5	6
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1	1	0	0	0*	0*	0*
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Gebäudehöhe	9 m	9 m	9 m	9 m	9,5 m	12,5 m	12,5 m	15,5 m	18,5 m

max.									
Grundgrenz- abstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Gebäudelänge inkl. besondere Gebäude max.	25 m	20 m							
Ausnützung- ziffer max.	40 %	40 %	45 %	60 %	90 %	105 %	120 %	165 %	205 %
Überbauungs- ziffer Hauptge- bäude max.	22 %	22 %	25 %						

* vorbehältlich Art. 8 Abs. 7

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

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

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

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

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

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:

W2bI	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

Mehrlän-
genzu-
schlag

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

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

Herabsetzung des Grenzabstands

Nutzweise

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.

Art. 16 ¹ In den zweigeschossigen Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 90 %, in den drei- bis fünfgeschossigen Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 66 % und mehr und in den sechsgeschossigen Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 83 % sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

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

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

D. Zentrumszonen

Nutzweise

Art. 18a ¹ Es sind Wohnnutzungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

² Im Erdgeschoss sind in der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen keine Wohnnutzungen zulässig.

³ Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.

Dachgestaltung

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 Raums betragen.

E. Industrie- und Gewerbeazonen

Grundmasse

Art. 19 ¹ Es gelten folgende Grundmasse:

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

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

	³ In der Industrie- und Gewerbezone IG III kann die Hälfte der Freifläche innerhalb eines Kreises mit einem Radius von 300 m verlegt werden. Eine Weiterverlegung über diesen Kreis hinaus ist nicht zulässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken. ⁴ Gegenüber Grundstücken in Wohn-, Quartiererhaltungs- und Kernzonen erhöht sich der Grundgrenzabstand um das Mass der Mehrhöhe, die die Gebäudehöhe von 12 m übersteigt, jedoch höchstens auf 16,5 m. Art. 19a ¹ In allen Industrie- und Gewerbebezonen sind stark störende Nutzungen zulässig. ² Spital- und Krankenhausnutzungen sowie Hotel- und andere wohnähnliche Nutzungen sind mit Ausnahme von Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige in allen Industrie- und Gewerbebezonen nicht zulässig.
Nutzweise	
	[F. Zonen für öffentliche Bauten] G. Quartiererhaltungszonen 1. Allgemeine Vorschriften 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. ³ In Erscheinung tretende anrechenbare Untergeschosse dürfen strassenseitig nur eine untergeordnete Befensterung aufweisen. ⁴ Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse (ohne Dachgeschosse) dürfen insgesamt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen. ⁵ Liegt der Mindestwohnanteil unter 90 %, ist das Erdgeschoss mit einer deutlich grösseren Höhe als die übrigen Geschosse auszubilden.
Erscheinung der Gebäude	
	Art. 24d ¹ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen. ² Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. ³ Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster sowie Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten erlaubt. Die gesamte Fensterfläche darf höchstens einen Achtel der Bodenfläche des zugehörigen Raums betragen. ⁴ Herrschen Mansardendächer und ähnliche steile Dachformen vor und erreicht die Mehrzahl der Gebäude mit ihrer Traufe die erlaubte Gebäudehöhe, darf die für das Schrägdach zulässige Dachebene durchstossen werden.
Dachgestaltung von Schrägdächern	
	Art. 24e Zur Wahrung gebietstypischer Strukturmerkmale wie Traufhöhe, Dachform oder Sockelgeschoss und im Interesse eines besseren Erscheinungsbilds können Abweichungen von der Geschosshöhe, der Gebäude- und Firsthöhe, der hofseitigen Baubegrenzung sowie der Längenbeschränkung von Dachaufbauten und Gebäudevorsprüngen (z. B. Balkone, Erker) bewilligt oder angeordnet werden.
Abweichungen von Grundmassen	

2. Quartiererhaltungszone I

Gebiets-
charakter

Art. 24f¹ Die Gebiete zeichnen sich aus durch eine die Strassen begleitende, mehrheitlich geschlossene Bauweise von hoher Dichte des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und Innenhöfen oder Ansätzen zu einer Hofbildung. Der rückwärtige Bereich oder die Höfe sind unterschiedlich dicht bebaut oder grossflächig frei gehalten.

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

Randge-
bäude

Art. 24g¹ Randgebäude sind Hauptgebäude entlang von Strassen und Plätzen.

² Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:

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

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

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

⁵ Hofseitig gelten folgende Bestimmungen:

- Im Gebiet a gelten die kantonalen Abstandsvorschriften und für Hauptgebäude zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab strassenseitig vorherrschender Bauflucht oder, falls eine solche besteht, gemessen ab weiter zurückliegender Baulinie. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.
- In den Gebieten b, c und d darf bis auf die in 12 m Abstand verlaufende Parallele zur strassenseitig vorherrschenden Bauflucht oder, falls eine solche besteht, zu einer weiter zurückliegenden Baulinie gebaut werden.
- 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.
- Im Gebiet a gelten für Gebäudevorsprünge die kantonalen Vorschriften. In den Gebie-

ten b, c und d darf die hofseitige Baubegrenzung mit Balkonen um maximal 2 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überstellt werden. In den Gebieten b, c und d dürfen zudem bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) Liftanbauten im technisch erforderlichen Ausmass und unter Beachtung eines minimalen Grenzabstands von 3,5 m die Baubegrenzung überstellen.

Hofgebäude

Art. 24h¹ Hofgebäude sind Hauptgebäude im Hof- oder im rückwärtigen Bereich.

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

³ In den Gebieten b und c gelten folgende Bestimmungen:

a.

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

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

c. Hofgebäude dürfen mit anderen Hofgebäuden, im Gebiet b zudem mit Randgebäuden zusammengebaut werden.

d. Die nicht mit Randgebäuden überbaubaren Parzellen und Parzellenteile dürfen im Gebiet b höchstens zu einem Drittel und im Gebiet c höchstens zu einem Fünftel mit Hofgebäuden überbaut werden.

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

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

3. Quartiererhaltungszone II

Hauptgebäude

Art. 24i¹ Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:

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

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.

⁴ 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.

⁵ Bestehende Hauptgebäude (Stichtag 1. Januar 1999), die die maximale Bautiefe überschreiten oder im dahinter liegenden Bereich stehen, dürfen über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche und Geschossigkeit sowie des bisherigen Gebäudekubus ersetzt werden. Dabei sind die Grundmasse gemäss Abs. 1 einzuhalten. Nur unter der Voraussetzung, dass das neu erstellte Hauptgebäude die Bautiefe einhält und den bisherigen Gebäudekubus aufgibt, dürfen bisher nicht ausgeschöpfte Grundmasse gemäss Abs. 1 beansprucht werden.

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

Besondere
Gebäude

Art. 24m 2 % der Parzellenfläche, wenigstens jedoch 10 m², dürfen mit besonderen Gebäuden überstellt werden. Diese unterliegen nur den kantonalen Abstandsvorschriften.

4. Quartiererhaltungszone III

Gebiets-
charakter

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

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

Randge-
bäude

Art. 24o ¹ Randgebäude sind Hauptgebäude entlang von Strassen und Plätzen.

² Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:

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

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

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

⁵ Für Hauptgebäude entlang von Strassen und Plätzen gilt gemessen ab strassenseitig

- vorherrschender Bauflucht oder weiter zurückliegender Baulinie im Gebiet a eine maximale Bautiefe von 16 m, im Gebiet b eine maximale Bautiefe von 12 m. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.
- ⁶ Strassenseitig ist auf die in der betreffenden Gebäudezeile vorherrschende Bauflucht oder, falls eine solche besteht, auf eine weiter zurückliegende Baulinie zu bauen. Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen dürfen die Fassade maximal um 1,5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen. Die gleichen Einschränkungen gelten für Vorsprünge im seitlichen Bereich.
- Hofgebäude Art. 24p¹ Hofgebäude sind Hauptgebäude im Hof- oder im rückwärtigen Bereich.
- ² Im Gebiet a unterliegen die Hofgebäude keinen speziellen Bestimmungen. Es gelten die für Randgebäude gültigen Grundmasse sowie die kantonalen Abstandsvorschriften.
- ³ Im Gebiet b gelten folgende Grundmasse:
- a.
- | | |
|----------------------------------|--------|
| Vollgeschosse max. | 3 |
| anrechenbares Untergeschoss max. | 1 |
| anrechenbares Dachgeschoss | 0 |
| Gebäudehöhe max. | 11,5 m |
| Firsthöhe max. | 3 m |
| Grenzabstand min. | 3,5 m |
- b. Anrechenbare Räume im Untergeschoss sind nur im Umfang der grösstmöglichen Vollgeschossfläche zulässig.
- c. Hofgebäude dürfen nur mit Hofgebäuden zusammengebaut werden.
- ⁴ In Hofgebäuden ist der Wohnanteil gemäss Zonenplan einzuhalten, höchstens jedoch ein solcher von 66 %.
- Besondere Gebäude Art. 24q 2 % der Parzellenfläche, wenigstens jedoch 10 m², dürfen mit besonderen Gebäuden überstellt werden. Diese unterliegen nur den kantonalen Abstandsvorschriften.
- H. Kernzonen**
- 2. Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**
- Überbaubare Flächen Art. 27¹ Hauptgebäude können nur innerhalb der Baubereiche oder Baubegrenzungslinien sowie anstelle von mit Profilerhaltung oder Profilangleichung gekennzeichneten Gebäuden neu erstellt werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Gebietscharakters liegt und keine schutzwürdigen nachbarlichen Interessen verletzt werden.
- ² Für unter Schutz gestellte Gebäude ist die Beschränkung der überbaubaren Fläche nicht massgebend.
- ³ Das Bauen auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze ist gestattet, soweit nicht eine Profilerhaltung, eine Profilangleichung, ein Baubereich oder eine Baubegrenzungslinie entgegenstehen.
- ⁴ In den Kernzonen Albisrieden, Drahtzug, Hinterberg, Hirschengraben, Höngg, Honrain, Kieselgasse, Köschenrüti, Neubühl, Parkring, Platte, Rämistrasse, Riedhof, Seefeld, Vorderberg, Witikon und Zähringerstrasse ist die Geltung der Baulinie suspendiert, wo die vorgeschriebene Profilerhaltung Gebäude oder Gebäudeteile im Baulinienbereich betrifft.
- Profilerhaltung Art. 28¹ Gebäude oder Gebäudeteile haben im Bereich einer Profilerhaltungslinie bei Ersatz oder Umbau den Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsbild der bestehen-

tung

den Gebäude zu übernehmen. Die Zahl der bestehenden Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.

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

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

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

⁵ Ist in den Kernzonen City, Enge, Hirschengraben, Mythenquai, Rämistrasse, Seefeld, Selnau, Utoquai und Zähringerstrasse bei Gebäuden oder Gebäudeteilen nur entlang der Strassenfassaden eine Profilerhaltungslinie festgesetzt, gelten folgende Bestimmungen:

- a. In den mit H bezeichneten Strassengevierten ist bei Um- und Neubauten die hofseitige Baubegrenzung der bestehenden Hauptgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) einzuhalten. Der Hofbereich darf nicht weiter überbaut werden. Bestehende Hofgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) dürfen im bisherigen Kubus umgebaut werden. Zusätzlich dürfen 2 % der im Hofbereich gelegenen Parzellen und Parzellenteile, wenigstens jedoch 10 m², mit besonderen Gebäuden überstellt werden.
- b. Im Übrigen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Hauptgebäude ist zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab Profilerhaltungslinie, einzuhalten. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.

Profilan-
gleichung

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

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

- a. In den mit H bezeichneten Strassengevierten ist bei Um- und Neubauten die hofseitige Baubegrenzung der bestehenden Hauptgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) einzuhalten. Der Hofbereich darf nicht weiter überbaut werden. Bestehende Hofgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) dürfen im bisherigen Kubus umgebaut werden. Zusätzlich dürfen 2 % der im Hofbereich gelegenen Parzellen und Parzellenteile, wenigstens jedoch 10 m², mit besonderen Gebäuden überstellt werden.
- b. Im Übrigen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Hauptgebäude ist zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab Profilangleichungslinie, einzuhalten. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.

Baube-
reich

Art. 30 ¹ 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.

² Im Baubereich oder im Grundstück eingetragene Bezeichnungen bedeuten folgende Vorschriften:

- a. Entsprechend den nachstehenden Bezeichnungen gelten die Grundmasse:

	K2	K3	K4	K5
Vollgeschosse max.	2	3	4	5

anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1	1
Gebäudehöhe max.	7,5 m	10,5 m	13,5 m	16,5 m
Grundgrenzabstand min.	5 m	5 m	3,5 m	3,5 m
Abstand mit Mehrlängenzuschlag max.	10 m	11 m		
Ausnutzungsziffer 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 Ausnutzung.

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

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

⁴ Punktierte Flächen in Baubereichen bezeichnen die erwünschte Lage von Neubauten. Von der punktierten Fläche darf nur abgewichen werden, wenn dadurch eine bessere städtebauliche Lösung erreicht wird.

Baube-
gren-
zungslinie

Art. 31 ¹ Innerhalb der Baubegrenzungslinie sind in der Regel 5 Vollgeschosse zulässig. Wo 6 Vollgeschosse zulässig sind, ist dies im Kernzonenplan eingetragen.

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

³ Hauptgebäude sind auf die Baubegrenzungslinie zu stellen.

⁴ 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.

⁵ Im Übrigen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Hauptgebäude ist zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab Baubegrenzungslinie, einzuhalten. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnutzung entsteht.

Höhenlage
der Ge-
bäude

Art. 33 ¹ Der fertige Fussboden des Erdgeschosses darf entweder höchstens 1,5 m über dem tiefsten oder maximal 0,5 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Bodens entlang der Gebäudeaussen- seite der fertige Fussboden des Erdgeschosses nicht unter dem gewachsenen Boden liegen.

	² Können die Masse in steilem Gelände nicht eingehalten werden, hat sich die Lage des Erdgeschossfussbodens an den gebietstypischen Bauten im näheren Umfeld zu orientieren. ³ Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse (ohne Dachgeschoss) dürfen insgesamt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen.
Abgrabungen, Aufschüttungen	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.
Dachgeschoss	Art. 36 ¹ Zusätzlich zu den Vollgeschossen ist ein anrechenbares Dachgeschoss erlaubt. ² In den Kernzonen darf bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden.
Unterirdische Gebäude	Art. 38 ¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile können auch ausserhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden, sofern sie den gewachsenen Boden nicht überragen. ² In unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen ausserhalb der überbaubaren Flächen sind keine Räume mit anrechenbaren Nutzungen gestattet.
Dachgestaltung	Art. 39 ¹ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen. ² Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. ³ Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster sowie Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten erlaubt. Die Gesamtfläche der Dachfenster darf im zweiten Dachgeschoss höchstens einen Achtel der Bodenfläche des zugehörigen Raums betragen. ⁴ Wo Mansardendächer, Zinnendächer und ähnliche steile Dachformen vorherrschen und die Mehrzahl der Gebäude mit ihrer Traufe die erlaubte Gebäudehöhe erreicht, ist eine Durchstossung der für das Schrägdach zulässigen Dachebene gestattet. ⁵ Zur Wahrung gebietstypischer Dachformen und im Interesse eines besseren Erscheinungsbilds können in den Kernzonen City, Enge, Hirschengraben, Mythenquai, Parkring, Rämistrasse, Seefeld, Selnau, Utoquai und Zähringerstrasse Abweichungen von der Längenbeschränkung von Dachaufbauten bewilligt oder angeordnet werden.
Allgemeine Gestaltungsvorschriften	Art. 43 ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Bei nicht mit Bauten überstellten Flächen sind dabei insbesondere gebietscharakteristische Geländemodellierung, Bepflanzung und Materialisierung zu berücksichtigen. ² Energetische Massnahmen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien müssen für sich allein dem typischen Gebietscharakter nicht entsprechen; sie sind aber so zu gestalten und in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen, dass der typische Gebietscharakter insgesamt nicht beeinträchtigt und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

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

Art. 43a¹ Bei der Erstellung von Hauptgebäuden ist ein Anteil der nicht mit Gebäuden über-
stellten Parzellenfläche zu begrünen. Dabei gelten folgende Werte:

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

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

³ Vorbehalten bleiben abweichende Gestaltungsanforderungen zur Wahrung des Gebiets-
charakters.

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

3. Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften

a. Altstadt

Gebiets-
charakter

Art. 44¹ Die Altstadt umfasst das Gebiet innerhalb der ehemaligen mittelalterlichen Stadt-
mauern. In der Altstadt versammeln sich die herausragenden Bauten der gesellschaftlichen
und technischen Infrastruktur einer mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadt: Das Rat-
haus, die Zunfthäuser, die grossen Kirchen, das Waisenhaus, die Brücken, die Brunnen
und die Ehgräben. Die einzelnen Bauelemente einer kontinuierlichen Entwicklung vom Mit-
telalter über die Frühe Neuzeit bis in die Gegenwart sind in vielen Bauten ablesbar.

² Hohes Alter und der Wechsel von gross- und kleinmassstäblicher Baustruktur kennzeich-
nen 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.

³ Charakteristisch sind insbesondere:

- vielfältige Dachlandschaft;
- teilweise stark differierende Traufhöhen;
- unterschiedlich hohe und daher von Haus zu Haus versetzte Stockwerke;
- unregelmässig in mittelalterlicher oder regelmässig in barocker Tradition angeordnete
Fenster;
- Brandmauern, die die einzelnen Gebäudeeinheiten trennen;
- ebenerdige Keller, die im 19. Jahrhundert zu Läden, Restaurants und Werkstätten um-
genutzt wurden;
- im nichtunterkellerten Bereich enthaltene archäologische Zeugen für die 2000-jährige

Geschichte der Altstadt.

Zusatzvor-
schriften
Profilierhal-
tung

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

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

Zusatzvor-
schriften
Gestaltung

Art. 48 ¹ Das bisherige System der Haustrennwände ist zu übernehmen.

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

³ Fassaden sind so zu gliedern, dass sie den alten Hausbreiten entsprechen.

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

Zusatzvor-
schriften
Unterge-
schosse

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

b. City

Gebiets-
charakter

Art. 50 ¹ 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 in der Regel für publikumsorientierte Nutzungen überhoch ausgebildet.

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

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

⁴ Entlang der Löwen- und Talstrasse prägen teilweise bis zu einen Strassenblock lange Gebäude das Strassenbild.

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

c. Enge und Selnau

Gebiets-
charakter

Art. 52 ¹ 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.

² Um das ehemalige Bezirksgebäude von 1857 entstanden im Gebiet der Kernzone Selnau zunächst im nördlichen Teil spätklassizistische, meist viergeschossige Mehrfamilienhäuser; jünger und der Zeit entsprechend reich gegliedert und ornamentiert sind die vier- bis fünf-

	geschossigen Bauten der Brandschenke-, Freigut- und Gartenstrasse.
	d. Utoquai und Mythenquai
Gebiets- charakter	Art. 54¹ Zurückversetzt hinter Quaianlage und mehrspurigen Strassen besteht entlang des Uto- sowie des Mythenquais eine städtebaulich bedeutende Seefrontbebauung an exponierter Lage. ² Repräsentative Hauptfronten von Blockrandbebauungen sind ebenso typisch wie grosse herrschaftliche Einzelbauten. Die Bauten sind fünfgeschossig. Charakteristisch sind die markant ausgebildeten Traufen auf etwa 20 m Höhe.
	f. Rämistrasse
Gebiets- charakter	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. ² Die Blockrandbebauung herrscht vor. Die Gebäude weisen in der Regel ein überhoch ausgebildetes Erdgeschoss für publikumsorientierte Nutzungen auf und sind vier- bis fünfgeschossig. Entlang der Rämistrasse liegt die markant ausgebildete Traufe in der Regel auf etwa 18 m Höhe und bildet wegen der Hanglage eine Treppenlinie.
	g. Hirschengraben
Gebiets- charakter	Art. 59¹ Das Gebiet umfasst die städtebaulich wichtige Übergangszone zwischen Altstadt und Hochschulquartier. ² Das Gebiet zwischen Hirschengraben und dem Hochschulplateau ist geprägt von Herrschaftssitzen des 17. und 18. Jahrhunderts, teilweise mit ausgedehnten Gartenanlagen. Dazwischen befinden sich massstäblich eingefügte öffentliche Bauten des 19. Jahrhunderts. ³ Entlang der Rämistrasse konzentrieren sich Staatsbauten für Bildung und Kultur. ⁴ Das Gebiet «Auf der Mauer» zeichnet sich aus als einheitlich geplante Überbauung von villenartigen Neurenaissance-Mehrfamilienhäusern des späten 19. Jahrhunderts mit Gärten und grossem Baumbestand.
	h. Zähringerstrasse
Gebiets- charakter	Art. 59a Das Gebiet ist geprägt von der Blockrandbebauung des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts. Die Gebäude weisen in der Regel ein überhoch ausgebildetes Erdgeschoss für publikumsorientierte Nutzungen auf und sind vier- bis fünfgeschossig. Die Traufen sind bei gleicher Stockwerkzahl gleich hoch, bilden aber wegen der Hanglage eine Treppenlinie.
	i. Ländliche Kernzonen
Allgemei- nes	Art. 60¹ 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. ³ Zu den Weilern gehören die Kernzonen Drahtzug, Haumesser, Hinterberg 1 und 2, Honrain, Köschenrütli, Riedhof, Vorderberg, Vordere Eierbrecht und Waidhof.
Gebiets- charakter bäuerliche Dorfkerne	Art. 60a¹ Die heutigen Dorfkerne auf Stadtgebiet entwickelten sich aus den ursprünglichen Bauerndörfern. Sie setzen sich zusammen aus den alten Bauerngehöften (15. bis 18. Jahrhundert) mit ihrer klaren Gliederung in Wohnteile und Stallscheunen und einzelnen, in die Lücken gesetzten Bauten des 19. und frühen 20. Jahrhunderts (Bauernhäuser und Ökonomiebauten, Wohn- und Gewerbebauten). Typische Gebäude sind zudem die Dorfkirchen,

Gemeindehäuser, Pfarrhäuser und Schulhäuser der ehemaligen Gemeinden sowie vereinzelt auch Verkaufsläden und Wirtschaften.

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

³ Die wesentlichen, ortsbildprägenden Elemente sind:

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

Gebiets-
charakter
Weiler

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

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

Zusatzvor-
schriften
Höngg

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

j. Parkring

Gebiets-
charakter

Art. 65 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.

³ Der südliche und westliche Randbereich wird abgeschlossen durch eine im englischen Landhausstil errichtete Gruppe von Doppeleinfamilienhäusern mit Gärten.

Zusatzvor-
schriften

Art. 66 Zusätzliche Bauvorschriften C:

Überbauungsziffer max.	20 %
Gebäudelänge max.	25 m

k. Belvoir

Gebiets- charakter	Art. 67 Charakteristisch sind Einzelvillen im Stil des Historismus, die sich auf die beiden grossen Parkanlagen Belvoir- und Rieterpark ausrichten. I. Seefeld
Gebiets- charakter	Art. 68¹ 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. ³ Repräsentative Firmensitze der Nachkriegszeit sind charakteristisch für die Seepromenade. Sie fügen sich rücksichtsvoll in die ältere Bebauungsstruktur ein. Art. 70 Zusatzvorschriften Seefeld: Besondere Nutzungsanordnung⁸ m. Kieselgasse
Gebiets- charakter	Art. 70a Das Gebiet umfasst drei von der Baumeisterarchitektur des frühen Stadtwachstums (1860 bis 1900) geprägte Hausgevierte im Seefeld. Einfachste Wohn- und historisch verzierte Mietshäuser mit ihren eingezäunten baumbestandenen Gärten entlang schmaler Strassen sind für das Gebiet typisch. An den Rändern umfassen jüngere und höhere Wohn- und Geschäftsbauten die Kernzone. n. Ottenweg
Gebiets- charakter	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. o. Platte
Gebiets- charakter	Art. 70c¹ 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. 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). ⁵ Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser für die gehobene Mittelschicht prägen das Gebiet Cäcilien-/Wilfriedstrasse. Das Gebiet beim ehemaligen Dorfkern Platte (Fluntern) ist geprägt durch einfache, kleinmassstäbliche Baumeisterhäuser im Biedermeierstil und Bauten der Siedlungsverdichtung (u. a. Blockrand) vor und nach der Eingemeindung von 1893. ⁶ Im Gebiet Platte herrscht die offene Bebauung vor. Die Blockrandbauweise findet sich im Einzugsbereich der Zürichbergstrasse.

⁸ Aufgehoben durch Rechtsmittelentscheid.

p. Bernoulli, Fierzgasse, Heimatstrasse und Neubühl

Gebiets-
charakter

Art. 71¹ Es handelt sich um Kleinhaussiedlungen verschiedener Bau- und Stilepochen, in Zeilenbauweise mit Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern erstellt, mit vielfältigen Nutz- und Ziergärten.

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

q. Blüemliquartier

Zusatzvor-
schriften

Art. 73¹ Es sind folgende Geschosse zulässig:

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

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

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

⁴ Das bestehende System der Haustrennwände ist beizubehalten.

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

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

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

⁸ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur im Bereich von Hauptgebäuden zulässig.

⁹ Pro Grundstück ist ein besonderes Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 6 m² und einer Gesamthöhe von maximal 3 m zulässig. Es gelten die kantonalen Abstandsvorschriften.

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

r. Hohe Promenade

Gebiets-

Art. 74¹ Kern des Gebiets ist die Hohe Promenade, eine teilweise öffentliche Parkanlage mit seltenem Baumbestand und mit Aussicht auf Stadt und See. Dazu gehört ein kleiner

charakter Privatfriedhof.

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

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

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

⁵ Das Vorstadtquartier am Zeltweg ist vom Biedermeierstil geprägt. Der Strassenraum wird durch vortretende Einzelbauten und Vorgärten gegliedert.

Zusatzvorschriften

Art. 75 ¹ Zusätzliche Bauvorschriften A:

Gebäudelänge max.	32 m
Gebäudebreite max.	14 m

² Zusätzliche Bauvorschriften B:

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

³ Zusätzliche Bauvorschriften C:

Vollgeschosse max.	3
Maximale oberirdische Baumasse	4400 m ³

I. Erholungszonen

Erholungszonen E1 und E2

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

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

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

Erholungszone E3

Art. 80 ¹ In der Erholungszone E3 sind Kleingärten mit Garten- und Gerätehäuschen, Kleintierstallungen, Kinderspieleinrichtungen sowie gemeinschaftliche Gebäude und Anlagen, 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 kantonalen Bauvorschriften.

J. Freihaltezonen

39 / 39

Zweckbe-
stimmung

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

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

[K. Sonderbauvorschriften]**L. Schlussbestimmungen**Inkrafttre-
ten

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

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

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat