

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 211. Ratssitzung vom 29. Januar 2014

4679. 2013/311

Weisung vom 11.09.2013:

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Änderung der Bauordnung und des Kernzonenplans «Fierzgasse», Zürich Kreis 5

Antrag des Stadtrats

1. Der Kernzonenplan «Fierzgasse» wird gemäss Beilage geändert und die Bauordnung gemäss Beilage ergänzt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelverfahren oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsreferent:

Alecs Recher (AL): *Mit der Weisung sollen die Bauordnung und der Zonenplan mit der Schutzverordnung in Übereinstimmung gebracht werden. Die sogenannten «Fierzhäuschen» sind ein wichtiger Zeuge des privaten gemeinnützigen Wohnungsbaus, und zwar sowohl aus sozialhistorischer als auch aus architektur- und städtebauhistorischer Sicht. Auch die Gärten sind Gegenstand der Weisung. Das ganze Ensemble soll in seiner Art erhalten bleiben, gleichzeitig sollen die Eigentümer aber mehr bauliche Veränderungen vornehmen dürfen. Der Kernzonenplan wird hauptsächlich dahingehend geändert, dass die Ummantelungen der einzelnen Grundstücke aufgehoben werden und stattdessen das ganze Gebiet umrandet wird. Im Weiteren wird die BZO durch die Zusatzvorschrift «Fierzgasse» (Art. 71a) ergänzt. Diese sieht z. B. vor, dass auf der Rückseite des Hauses ein eingeschossiger Anbau erstellt werden darf, dass die Tür mit einem Windfang versehen werden kann, dass beim Einbau von Dachfenstern mehr Freiheit gewährt wird, oder dass auch Solarpanels installiert werden können. Da die Schutzverordnung in die richtige Richtung geht, ist der Nachvollzug im Kernzonenplan und in der BZO konsequent und sinnvoll.*

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

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

Damit ist beschlossen:

Der Kernzonenplan und die zu ändernden Artikel der Bauordnung sind durch die RedK zu überprüfen (Art. 38 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 64 Abs. 1 GeschO GR). Die Schlussabstimmung findet nach der Redaktionslesung statt.

Bauordnung der Stadt Zürich, Bau- und Zonenordnung

A. Zonenordnung

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

²Es gelten folgende Ergänzungspläne:

- a) Kernzonenpläne im Massstab 1:2500 für die Kernzonen Altstadt, Bernoulli, Belvoir, City, Enge, Heimatstrasse, Hirschengraben, Kaserne, Mittel-Leimbach, Mythenquai, Neubühl, Parkring, Rämistrasse, Seefeld, Selnau und Utoquai;
- b) Kernzonenpläne im Massstab 1:1250 für die Kernzonen Albisrieden, Blüemliquartier, Fierzgasse, Hausmessen, Hohe Promenade, Höngg, Schwamendingen, Unteraffoltern, Vordere Eierbrecht, Witikon und Wollishofen;

F. Kernzonen

3. Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften

n) Neubühl, Heimatstrasse, Fierzgasse und Bernoulli

Art. 71a Zusatzvorschriften Fierzgasse

¹Es sind folgende Geschosse zulässig:

Vollgeschosse maximal	2
anrechenbares Untergeschoss	1
anrechenbares Dachgeschoss maximal	1

²Ersatzbauten dürfen nur anstelle bestehender ursprünglicher Gebäude und unter Beibehaltung von deren Lage, Höhenlage und Dachform erstellt werden. Dabei dürfen eingeschossige oder Flachdachbauten an die Geschossigkeit, Geschosslage und Dachform von Nachbarbauten derselben Häuserzeile angeglichen werden.

³Die Baumasse des bestehenden Hauptgebäudes darf nur vergrössert werden, sofern die Vorschriften gemäss Absatz 2 eingehalten werden. Massgebend für die Berechnung der Baumasse sind die kantonalen Vorschriften über die Baumassenziffer. Ausserdem sind zulässig Anbauten, Aufbauten sowie Fassaden- und Dachdämmungen gemäss nachfolgenden Bestimmungen.

⁴Das bestehende System der Haustrennwände ist beizubehalten.

⁵Die zusätzlich mögliche Wandstärke wärmegeämmter Fassaden beträgt im Aussenbereich maximal 10 cm. Für eine allfällige Isolation des Dachraums darf die Dachfläche um maximal 7 cm erhöht werden.

⁶Für Häuser mit Dachgeschoss sind nur Satteldächer zulässig. Davon ausgenommen sind die walmdachgedeckten Häuser an der Langstrasse. Bei Um- und Ersatzbauten sind Firstrichtung, Traufhöhe und Dachneigung zu übernehmen, bzw. den Dächern der benachbarten Häuser anzugleichen.

⁷Im ersten Dachgeschoss sind je Hausteil und Dachfläche max. zwei Lukarnen mit einer Breite von insgesamt max. einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge (Einzelhaus) gestattet. Ferner ist je Hausteil und Dachfläche ein zusätzliches Dachflächenfenster zulässig. Anstelle der Lukarnen kann je ein weiteres Dachflächenfenster ausgeführt werden. Für die Dachflächenfenster gilt das Maximalausmass von 0.65 m² je Fenster. Sie sind einzeln in stehendem Format, bündig und farblich angepasst in die Dachhaut zu integrieren.

3 / 3

ren. Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nicht gestattet.

⁸An der rückwärtigen Traufseite der Hauptgebäude sind eingeschossige Anbauten ohne Dachgeschoss zulässig. Ihre Gebäudetiefe beträgt maximal 3.00 m, bzw. maximal 4.00 m bei den Häusern Heinrichstrasse 35, 36, 37, 38. Für die Anbauten gilt in der Verlängerung der Haustrennwände das Grenzbaurecht. Von den Giebelfassaden haben die Anbauten einen minimalen Rücksprung von 1.20 m einzuhalten.

⁹An der Giebelfassade ist jeweils ein eingeschossiger Windfang mit Seitenlängen von maximal 2 m zulässig. Unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse darf dabei der Grenz- und Gebäudeabstand ohne nachbarliche Zustimmung unterschritten werden.

¹⁰Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur im Bereich der überbaubaren Fläche zulässig.

¹¹Pro 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.

¹²In den im Kernzonenplan Fierzgasse mit „J“ bezeichneten Baubereichen sind eingeschossige Anbauten ohne Dachgeschoss auf der gesamten Fläche der Baubereiche zulässig. Der Grenzbau bzw. die geschlossene Bauweise ist im Baubereich ohne Zustimmung zulässig. Dies gilt auch für Gebäude ausserhalb des Baubereichs, sofern diese in geschlossener Bauweise an Gebäude im Baubereich angebaut werden.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat