Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 8. Januar 2020

11.
Hochbaudepartement, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Industrie- und Gewerbezone IG III und Art. 19 Abs. 2 BZO, Inkraftsetzung

IDG-Status: öffentlich

Am 30. November 2016 setzte der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 2458/2016 (GR Nr. 2014/335) die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO 2016) fest. Diese wurde mit Verfügung der Baudirektion vom 5. Juli 2017 genehmigt. Gegen die Teilrevision der BZO 2016 gingen beim Baurekursgericht Rekurse ein, darunter auch gegen die Festsetzung von Industrie- und Gewerbezone IG III sowie Art. 19 Abs. 2 BZO.

Die mit der Teilrevision der BZO 2016 neu eingeführten Industrie- und Gewerbezonen IG I und IG II sowie die übrigen Vorschriften zur Industrie- und Gewerbezone blieben unangefochten und wurden mit STRB Nr. 686/2018 auf den 1. November 2018 bereits in Kraft gesetzt.

Die vier Rekurse gegen die IG III und die Vorschrift in Art. 19 Abs. 2 BZO wurden im Verlauf des Jahres 2019 allesamt vom Baurekursgericht abgewiesen. Diese Urteile wurden nicht weitergezogen. Im November 2019 erhielt das Hochbaudepartement die entsprechenden Rechtskraftbescheinigungen, sodass die Industrie- und Gewerbezone IG III und Art. 19 Abs. 2 BZO ebenfalls in Kraft gesetzt werden können.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Die mit Beschluss Nr. 2458 des Gemeinderats vom 30. November 2016 (GR Nr. 2014/335) festgesetzte und mit Verfügung der Baudirektion vom 5. Juli 2017 genehmigte Industrie- und Gewerbezone IG III mitsamt Art. 19 Abs. 2 BZO werden auf den 6. März 2020 in Kraft gesetzt.
2. Das Hochbaudepartement wird eingeladen, die Inkraftsetzung gemäss Ziffer 1 mit Rechtsmittelbelehrung im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.
3. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung, Geomatik + Vermessung, Grün Stadt Zürich, das Tiefbauamt, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen und je durch Versand des Departementssekretariats Hochbaudepartement (3 unterzeichnete STRB, jeweils unterzeichnet mit Beleg der Publikation) an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, das Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 22. August 2018

686.
Hochbaudepartement, Teilinkraftsetzung der BZO 2016

IDG-Status: öffentlich

Am 30. November 2016 setzte der Gemeinderat die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO 2016) fest. Diese wurde mit Verfügung der Baudirektion vom 5. Juli 2017 genehmigt (mit Ausnahme von zwei Vorschriften, vgl. Dispositiv-Ziffer 2 lit. a und b). Gegen die Teilrevision der BZO gingen beim Baurekursgericht 32 Rekurse ein. Schwerpunkte der Rechtsmittelverfahren sind (Auswahl):

– neu eingeführte Kernzonen und revidierte Kernzonenvorschriften,
– Herabsetzung der Wohnanteilspflicht in einem Geviert im Oberdorf,
– die neu eingeführte Industrie- und Gewerbezone IG III,
– der gemeinsam von Zürcher Heimatschutz (ZVH) und Schweizer Heimatschutz (SHS) angestrengte Rekurs gegen grosse Teile der BZO 2016.

Am 28. Juni 2018 konnten sich ZVH und SHS mit der Stadt Zürich auf einen Vergleich verständigen und die Rechtsstreitigkeit beilegen. Das Rekursverfahren wurde daraufhin infolge des Vergleichs vom Baurekursgericht am 10. August 2018 als gegenstandslos geworden abgeschrieben.

Bei dieser Ausgangslage ist nun der überwiegende Teil der vom Gemeinderat festgesetzten BZO 2016 nicht mehr streitbetroffen und kann vom Stadtrat in Kraft gesetzt werden. Von der vorliegenden Inkraftsetzung der BZO 2016 sind folgende Teile ausgeschlossen:

– zwei Vorschriften, die einstweilig nicht von der Baudirektion genehmigt wurden (Dispositiv-Ziffer 2 lit. a und b),
– Grundstücke, die im Rahmen von Rechtsmittelverfahren von parzellenbezogenen Rekursanträgen betroffen sind (Dispositiv-Ziffer 2 lit. c–l),
– nutzungsplanerische Anordnungen, die Gevierte oder Gebiete betreffen und als Ganzes angefochten sind (Dispositiv-Ziffer 2 lit. m, n und o).

Für die von den Rechtsmittelverfahren gemäss Dispositiv-Ziffer 2 betroffenen Grundstücke und Gebiete bleibt einstweilen die bisherige Bau- und Zonenordnung in Kraft, wobei es die negative Vorwirkung der BZO 2016 im Sinne der Rechtsprechung zu beachten gilt (§ 234 Planungs- und Baugesetz, PBG, LS 700.1).

Schliesslich gibt es Grundstücke, für die feststeht, dass aufgrund von rechtskräftigen Rekursentscheiden einzelne Festsetzungen im Zonenplan oder in einem Ergänzungsplan gemäss BZO 2016 nicht in Kraft treten und somit diesbezüglich die Pläne unverändert in der bisherigen rechtskräftigen Fassung bleiben (Dispositiv-Ziffer 3 lit. a–d).

Weiter gibt es einen Fall, wonach für ein Grundstück der mit der BZO 2016 festgesetzte Baubereich gemäss einem rechtskräftigen Rekursentscheid korrigiert werden muss. Dementsprechend lädt der Stadtrat das Amt für Städtebau ein, einen entsprechenden Beschluss für die separate Inkraftsetzung auszuarbeiten (Dispositiv-Ziffer 4).

Die vorliegende Teilinkraftsetzung der BZO 2016 erfolgt auf den 1. November 2018. Sobald weitere Rechtsmittelverfahren rechtskräftig abgeschlossen werden, wird der Stadtrat die Inkraftsetzung der restlichen Teile der BZO 2016 prüfen und gegebenenfalls beschliessen.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Die mit Beschluss des Gemeinderats vom 30. November 2016 festgesetzte und mit Verfügung der Baudirektion vom 5. Juli 2017 genehmigte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO 2016) wird auf den 1. November 2018 in Kraft gesetzt, soweit nicht einzelne Vorschriften, Pläne oder Grundstücke wie nachstehend in den Dispositiv-Ziffern 2 und 3 aufgeführt von der Inkraftsetzung ausgenommen sind.

2. Von der Inkraftsetzung der BZO 2016 sind ausgenommen:

   infolge einstweiliger Nichtgenehmigung durch die Baudirektion die nachstehend aufgeführten Vorschriften,

   a) Art. 13 Abs. 4 BZO 2016 betreffend Ausbau des 2. Dachgeschosses in Wohnzonen (somit keine Neueinführung dieser Vorschrift),

   b) Art. 16 Abs. 3 BZO 2016 betreffend Zulässigkeit von sexgewerblichen Nutzungen (somit Beibehalt der Vorschrift in der bisherigen rechtskräftigen Fassung),

   infolge hängiger Rechtsmittelverfahren die nachstehend aufgeführten Grundstücke,

   c) das Grundstück Kat.-Nr. HO4277,

   d) sämtliche Grundstücke im Geviert Spiegelhofstrasse, Hofstrasse und Attenhoferstrasse,

   e) die Grundstücke Kat.-Nrn. FL2971, FL2972 und FL2973 sowie die übrigen Grundstücke im Gebiet der Baugruppe 5.5 ISOS Fluntern,

   f) die Grundstücke Kat.-Nrn. RI463 und RI464,

   g) die Grundstücke Kat.-Nrn. FL2109 und FL2108

   h) die Grundstücke Kat.-Nrn. SW6403 und SW6402,

   i) das Grundstück Kat.- Nr. EN2122,

   j) das Grundstück Kat.-Nr. EN2769,

   k) die Grundstücke Kat.-Nrn. FL92 und FL93,

   l) das Grundstück Kat.-Nr. FL1015,

   infolge hängiger Rechtsmittelverfahren die nachstehend aufgeführten nutzungsplanerischen Anordnungen,

   m) die Festsetzung der Quartiererhaltungszone II/3 im Geviert Eidmatt-, Neptun-, Minverva-, Hegibach- und Streulistrasse,

   n) die Festsetzung der Kernzone Ottenweg,

   o) die Festsetzung der Industrie- und Gewerbezone IG III sowie Art. 19 Abs. 2 BZO 2016.

3. Infolge Gutheissung von Rekursen tritt die BZO 2016 bezüglich den nachstehend aufgeführten Grundstücken im beschriebenen Umfang nicht in Kraft:

   a) die Grundstücke Kat.-Nrn. EN742 und EN2379, soweit diese gemäss BZO 2016 aus dem Gebiet mit erhöhter Ausnutzung ausgenommen wurden; diese Grundstücke sind weiterhin dem Gebiet mit erhöhter Ausnutzung zugeschieden; der Zonenplan bleibt diesbezüglich in der bisherigen rechtskräftigen Fassung,

   b) die Grundstücke in der Kernzone Altstadt im Bereich Trittligasse, Frankengasse, Schlossergasse, Neustadtgasse und Winkelwiese, soweit für diese mit der BZO 2016 eine Wohnanteilspflicht von 50 Prozent festgelegt wurde; für diese Grundstücke gilt weiterhin eine Wohnanteilspflicht von 90 Prozent; der Zonenplan bleibt diesbezüglich in der bisherigen rechtskräftigen Fassung,

   c) das Grundstück Kat.-Nr. RI5254, soweit das Gebäude Kreuzstrasse 55/55b gemäss BZO 2016 mit einer Profilerhaltungslinie belegt und der geltende Baubereich auf dem fraglichen Grundstück entsprechend verkleinert wurde; somit ist das Gebäude Kreuzstrasse 55/55b weiterhin nicht mit einer Profilerhaltungslinie belegt, der geltende Baubereich auf dem Grundstück Kat.-Nr. RI5254 bleibt unverändert und der Kernzonenplan Hohe Promenade bleibt diesbezüglich in der bisherigen rechtskräftigen Fassung,

   d) das Grundstück Kat.-Nr. AF5250, soweit auf diesem gemäss BZO 2016 (Kernzone Unteraffoltern) ein Baubereich mit der gewünschten Lage von Neubauten sowie eine maximale Gebäudegrundfläche festgelegt wurde.

4. Das Amt für Städtebau wird eingeladen, betreffend das Grundstück Kat.-Nr. AF5250 in der Kernzone Unteraffoltern unter Beachtung des massgeblichen Rekursentscheids einen Beschluss zuhanden des Stadtrats auszuarbeiten, gestützt auf die der Stadtrat eine maximal zulässige Gebäudegrundfläche von mindestens 292 m^2 mit einem entsprechend erweiterten Baubereich in Kraft setzen kann (Vollzug von BRGE I Nr. 0083/2018, Dispositiv-Ziffer I, i. V. m. Dispositiv-Ziffer 4 des Gemeinderatsbeschlusses vom 30. November 2016 betreffend Teilrevision der BZO).

5. Das Hochbaudepartement wird eingeladen, die Teilinkraftsetzung der BZO 2016 (gemäss den Dispositiv-Ziffern 1–3) mit Rechtsmittelbelehrung im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.

6. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung, Geomatik und Vermessung, Grün Stadt Zürich, das Tiefbauamt, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen und je durch Versand des Departementssekretariats Hochbaudepartement (3 unterzeichnete STRB, jeweils unterzeichnet mit Beleg der Publikation) an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, das Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti

Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0432 / 17

vom 5. Juli 2017

Referenz-Nr.: ALAT-AKGL7N / ARE 17-0432

Kontakt: Balthasar Thalmann, Teamleiter / Gebietsbetreuer, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 35, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – teilweise Genehmigung

Gemeinde **Zürich**

Massgebende Unterlagen

- Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung) vom 30. November 2016
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 1. Oktober 2014
- Ergänzung des Erläuterungsberichts betreffend Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung vom 4. Mai 2016
- Zonenplan I Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
- Zonenplan II Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
- Zonenplan III Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
- Zonenplan IV Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
- Zonenplan V Mst. 1:5'000 vom 21. November 2016
- Zonenplan VI Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
- Zonenplan VII Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
- Zonenplan VIII Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
- Zonenplan IX Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
- Zonenplan X Mst. 1:5'000 vom 22. November 2016
- Zonenplan XI Mst. 1:5'000 vom 23. November 2016
- Zonenplan XII Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
- Zonenplan XIII Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
- Zonenplan XIV Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
- Zonenplan XV Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
- Zonenplan XVI Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
- Zonenplan XVII Mst. 1:5'000 vom 17. November 2016
- Ergänzungsplan Kernzone Altstadt, Kreis 1 Mst. 1:2'500 vom 30. September 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Bernoulli, Kreis 5 Mst. 1:2'500 vom 15. Mai 2013
- Ergänzungsplan Kernzone City, Kreis 1 Mst. 1:2'500 vom 6. Oktober 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Enge, Kreis 2 Mst. 1:2'500 vom 12. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Kernzone Hirschengraben, Kreis 2 Mst. 1:2'500 vom 20. August 2014

- Ergänzungsplan Kernzone Kaserne, Kreis 4 Mst. 1:2'500 vom 20. August 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Mythenquai, Kreis 2 Mst. 1:2'500 vom 6. Oktober 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Neubühl, Kreis 2 Mst. 1:2'500 vom 10. Mai 2013
- Ergänzungsplan Kernzone Parkring, Kreis 2 Mst. 1:2'500 vom 26. September 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Platte, Kreis 7 Mst. 1:2'500 vom 12. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Kernzone Rämistrasse, Kreis 1 Mst. 1:2'500 vom 25. September 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Seefeld, Kreis 1 Mst. 1:2'500 vom 25. September 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Selnau, Kreis 2 Mst. 1:2'500 vom 6. Oktober 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Utoquai, Kreis 1 Mst. 1:2'500 vom 6. Oktober 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Zähringerstrasse, Kreis 1 Mst. 1:2'500 vom 26. September 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Albisrieden, Kreis 9 Mst. 1:1'250 vom 26. September 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Drahtzug, Kreis 7 Mst. 1:1'250 vom 20. August 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Haumesser, Kreis 2 Mst. 1:1'250 vom 25. September 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Hinterberg 1 und 2, Kreis 7 Mst. 1:1'250 vom 25. September 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Höngg, Kreis 10 Mst. 1:1'250 vom 7. Oktober 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Hohe Promenade, Kreis 1 Mst. 1:1'250 vom 7. Oktober 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Honrain, Kreis 2 Mst. 1:1'250 vom 10. Mai 2013
- Ergänzungsplan Kernzone Kieselgasse, Kreis 8 Mst. 1:1'250 vom 20. August 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Köschenrüti, Kreis 11 Mst. 1:1'250 vom 3. April 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Mittel-Leimbach, Kreis 2 Mst. 1:1'250 vom 6. Oktober 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Ottenweg, Kreis 8 Mst. 1:1'250 vom 20. August 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Riedhof, Kreis 10 Mst. 1:1'250 vom 10. Mai 2013
- Ergänzungsplan Kernzone Schwamendingen, Kreis 12 Mst. 1:1'250 vom 26. September 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Unteraffoltern, Kreis 11 Mst. 1:1'250 vom 26. September 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Vorderberg, Kreis 7 Mst. 1:1'250 vom 29. August 2013
- Ergänzungsplan Kernzone vorderer Eierbrecht, Kreis 7 Mst. 1:1'250 vom 15. Mai 2013
- Ergänzungsplan Kernzone Waidhof, Kreis 11 Mst. 1:1'250 vom 29. August 2013
- Ergänzungsplan Kernzone Witikon, Kreis 7 Mst. 1:1'250 vom 6. Oktober 2014
- Ergänzungsplan Kernzone Wollishofen, Kreis 2 Mst. 1:1'250 vom 15. Mai 2013

- Änderungen Quartiererhaltungszonenplan Mst. 1:5'000 vom 13. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone III Kochstrasse Mst. 1:2'500 vom 20. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone III Konradstrasse Mst. 1:2'500 vom 20. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone III Langstrasse Mst. 1:2'500 vom 20. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone III Quellenstrasse Mst. 1:2'500 vom 20. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone III Seefeld Mst. 1:2'500 vom 20. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone III Werd Mst. 1:2'500 vom 20. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone III Weststrasse Mst. 1:2'500 vom 20. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone III Wipkingen Mst. 1:2'500 vom 20. Oktober 2016
- Ergänzungspläne Erdgeschossnutzung Nrn. 01 bis 04, 06, 08 bis 22 und 24 bis 55 Mst. 1:2'500 vom 19. Oktober 2016
- Plan für Baumschutzgebiete Mst. 1:5'000 vom 6. September 2016
- Waldabstandslinien Pläne Nrn. 2.1 bis 2.8, 3.1 bis 3.10, 6.1 bis 6.3, 7.1 bis 7.33, 8.1 bis 8.3, 9.1 bis 9.5, 10.1 bis 10.15, 11.1 bis 11.15, 12.1 bis 12.4
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen in elektronischer Form
- Pläne und Vorschriften in elektronischer Form

Sachverhalt

Festsetzung

Der Gemeinderat Zürich setzte mit Beschluss vom 30. November 2016 (Nr. 2014/335) eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 21. März 2017, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Präsidialverfügung der Stadt Zürich vom 13. Februar 2017 wurde festgestellt, dass die Frist für das fakultative Referendum unbenutzt abgelaufen ist. Mit Schreiben vom 15. März 2017 ersuchte die Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung

Der Revisionsbedarf der kommunalen Nutzungsplanung ergab sich einerseits aufgrund der Umsetzung der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) der Stadt Zürich. Diese Umsetzung erfolgte mit der vorliegenden Revision und der parallel dazu erarbeiteten Revision des regionalen Richtplans der Stadt Zürich. Anderseits entstand aufgrund der Erfahrungen in der Beratung und im Bewilligungsverfahren ein Bedarf für verschiedene Korrekturen und Ergänzungen der kommunalen Nutzungsplanung.

Der regionale Richtplan wurde vom Gemeinderat der Stadt Zürich am 6. April 2016 zu Handen der Festsetzung durch den Regierungsrat verabschiedet. Der Regierungsrat hat den regionalen Richtplan mit einzelnen Änderungen gegenüber dem Beschluss des Gemeinderats am 21. Juni 2017 (RRB Nr. 576/2017) festgesetzt.

Die Anpassungen der Pläne der kantonalen Nutzungszonen abgestimmt auf die Revision der kommunalen Nutzungsplanung erfolgten parallel zur Genehmigung dieser Vorlage.

Aufteilung der Genehmigung

Die Baudirektion hat mit Schreiben vom 16. Juni 2017 der Stadt Zürich das Resultat der Genehmigungsprüfung mitgeteilt und Vorschläge für das weitere Vorgehen unterbreitet. Mit Schreiben vom 28. Juni 2017 ersucht der Stadtrat Zürich die Baudirektion um Teilgenehmigung der Vorlage. Es sei die revidierte kommunale Nutzungsplanung gemäss Gemeinderatsbeschluss Nr. 2014/335 mit Ausnahme der strittigen Bestimmungen zu Art. 13 Abs. 4 und Art. 16 Abs. 3 BZO zu genehmigen und letztere in einem separaten Verfahren zu beurteilen. Diesem Begehren kann stattgegeben werden, womit mit dieser Verfügung nur die unbestrittenen Bestandteile der Vorlage genehmigt werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung der Stadt Zürich umfasst verschiedene Änderungen und Ergänzungen in der Bauordnung, im Zonenplan sowie in den Ergänzungsplänen. Neu eingeführt werden die Zonentypen Wohnzone W4b, sechsgeschossige Wohnzone W6, Quartiererhaltungszone III und Industrie- und Gewerbezonen IG I bis III, weitere Ergänzungspläne für Kernzonen und Quartiererhaltungszonen, Vorschriften und dazugehörender Ergänzungsplan für Baumschutzgebiete sowie Vorschriften und dazugehörende Ergänzungspläne für Erdgeschossnutzungen. Weiter werden Anpassungen an den Waldabstandslinienplänen im Bereich von Erholungszonen vorgenommen.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften

Zur Gewährleistung einer differenzierten und qualitätsvollen Verdichtung der Wohnquartiere werden die Regelungen bezüglich der Zulässigkeit von anrechenbaren Untergeschossen, der Lage von Untergeschossen, Abgrabungen und Aufschüttungen und der Gebiete mit erhöhter Ausnützung revidiert, ein neuer Wohnzonentyp W4b sowie ein Baumschutzperimeter eingeführt.

Zur Sicherung ausreichender Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe wird die Industriezone I und die Industriezonen mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen IHD durch den neuen Industriezonentyp Industrie- und Gewerbezone IG ersetzt.

Zur Sicherung von Flächen für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben werden bestehende Zonen für öffentliche Bauten erweitert und bei bestehenden öffentlichen Nutzungen die Mindestwohnanteile reduziert.

Substanzielle Änderungen im Zonenplan und in der Bauordnung werden bezüglich Kernzonen und Quartiererhaltungszonen wie folgt vorgenommen:

- Erweiterung der Quartiererhaltungszone im Gebiet Hottingen/Hirslanden
- Anpassung der Bauordnung und neue Ergänzungspläne in Quartiererhaltungszonen mit offener Bauweise
- Präzisierung der allgemeinen Quartiererhaltungszonenvorschriften
- Schaffung neuer Kernzonen
- Korrekturen in verschiedenen bestehenden Kernzonenplänen
- Präzisierung der allgemeinen Kernzonenvorschriften
- Präzisierung der Beschreibung der Gebietscharaktere von Kernzonen
- Präzisierung der Vorschriften für Neu- und Ersatzbauten in der Kernzonen Altstadt

Die Zuordnung der Freihaltezonen und der Erholungszonen wurden generell überprüft und Änderungen werden wo nötig vorgenommen. Die Zweckbestimmungen in der Bauordnung betreffend die Erholungs- und Freihaltezonen werden angepasst und ein neuer Freihaltezonentyp Parkanlagen und Plätze FP eingeführt.

Zur Belebung des öffentlichen Raums sowie für eine gute Quartierversorgung werden an ausgewählten Lagen die Erdgeschossnutzung für Wohnzwecke zugunsten von gewerblichen Nutzungen eingeschränkt.

Die Empfindlichkeitsstufenpläne im Massstab 1:5'000 werden aufgehoben. Die lärmvorbelasteten Gebiete werden neu nur noch im Zonenplan 1:5'000 bezeichnet und Art. 2 Abs. 2 sowie Art. 3 Abs. 5 der Bauordnung entsprechend angepasst.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 4. März 2014, vom 18. August 2014 und vom 6. Januar 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wird bis auf zwei Punkte entsprochen. Diese betreffen den Art. 16 Abs. 3 der Bauordnung (Zulässigkeit von sexgewerblichen Salons oder vergleichbare Einrichtungen in Wohnzonen) und die Erweiterung der Kernzone im Geltungsbereich des Perimeters der Gebietsplanung Hochschulgebiet Zürich-Zentrum gemäss kantonalem Richtplan, Pt. 6.2.1.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung

Die zur Genehmigung eingereichte Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Zu Art. 13 Abs. 4 BZO Ausbau des zweiten Dachgeschosses in Wohnzonen
Gemäss Art. 13 Abs. 4 BZO soll in den Wohnzonen bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden dürfen.

Begründet wird diese Änderung damit, dass es keinen Sinn mache, in den Wohnzonen auf bereits vorhandene Flächen zu verzichten und dass ein haushälterischer Umgang mit dem Boden gepflegt werden solle (Auszug aus dem substanziellen Protokoll der 108. Ratssitzung des Gemeinderats Zürich vom 22. Juni 2016, S. 12).

Analoge Regelungen in den Kernzonen und Quartiererhaltungszonen, welche mit der BZO-Revision 1999 eingeführt wurden, konkretisieren die in § 357 PBG geregelte Bestandesgarantie. Sie werden damit begründet, dass mit der Einführung geänderter Kern-

zonen- und Quartiererhaltungszonenvorschriften in der BZO 1999 vorschriftswidrige Bauten entstanden sind. In der vorliegenden Revision werden in den Wohnzonen jedoch keine Änderungen der Nutzungs- oder Gestaltungsvorschriften für das zweite Dachgeschoss vorgenommen, welche die Einführung einer analogen Regelung rechtfertigen würde. Der vom Gemeinderat eingefügte Art. 13 Abs. 4 BZO führt zu einer rechtsungleichen Behandlung der Eigentümer in denselben Zonen: bei vor dem 1. Januar 1999 bestehenden Gebäuden wäre der Ausbau des zweiten Dachgeschosses zulässig, bei jüngeren Bauten dagegen nicht. Diese Vorschrift ist daher nicht rechtmässig und somit nicht genehmigungsfähig.

Zu Art. 16 Abs. 3 BZO Zulässigkeit von sexgewerblichen Nutzungen
Gemäss Art. 16 Abs. 3 BZO sollen in den zwei- und sechsgeschossigen Wohnzonen, wo ein Wohnanteil von mindestens 50% und in den drei- bis fünfgeschossigen Wohnzonen, wo ein solcher von mindestens 33% vorgeschrieben ist, sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig sein. Diese Einschränkung galt bislang für Wohnzonen mit einem Mindestwohnanteil von 50%. Die Herabsetzung dieses Werts von 50% auf 33% in den drei- bis fünfgeschossigen Wohnzonen wird damit begründet, dass in diesen Wohnzonen neu kein anrechenbares Untergeschoss mehr zulässig sei. Es handle sich damit um eine technische Anpassung des Wohnanteils unter Berücksichtigung der absolut realisierbaren Wohnfläche. In den zwei- und sechsgeschossigen Wohnzonen sollen sexgewerbliche Einrichtungen weiterhin bei einem Wohnanteil von mindestens 50% ausgeschlossen sein.

Gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) kann die Gemeinde die Nutzweise (Wohn- und Gewerbenutzungen) mit unterschiedlichem Immissionsgrad (nicht störende, mässig oder stark störende Betriebe) regeln (§ 49 ff. PBG), wobei diesen Kategorien in lärmschutzrechtlicher Hinsicht keine Bedeutung mehr zukommt, diese aber noch der Regelung von raum- und ortsplanerischen Anliegen dienen. Zudem ist der Ausschluss bestimmter Betriebsarten zulässig (§ 52 Abs. 3 und § 56 Abs. 3 PBG). Ansonsten fehlt zum Schutze der Eigentumsgarantie und der Gewerbefreiheit die gesetzliche Grundlage, um bestimmte Nutzungen in der Bau- und Zonenordnung auszuschliessen. Es stellt sich die Frage, ob sexgewerbliche Nutzungen ideelle Immissionen verursachen, die als «stark störend» qualifiziert werden können. Als ideelle Immission werden in der Rechtsprechung (BGE 136 I 395, E. 4.3.2 f. und BGE 108 Ia 140, E. 5c) Einwirkungen bezeichnet, die das seelische Empfinden verletzen bzw. unangenehme psychische Eindrücke erwecken. Wenn ein Betrieb zur Folge hat, dass die Umgebung unsicher, unästhetisch oder sonst wie unerfreulich wirkt, so kann dies die Attraktivität einer Gegend für Geschäfte und Wohnungen beeinträchtigen. Die Qualifizierung ideeller Immissionen als «stark störend» bedingt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung jedoch ein erhebliches Konfliktpotenzial zwischen den sich entgegenstehenden Nutzungen, insbesondere zu Wohnnutzungen. Nach diesem Massstab hat es das Bundesgericht etwa als vertretbar bezeichnet, in einer Zone mit einem Wohnanteil von mindestens 60% sexgewerbliche Betriebe aufgrund ihrer ideellen Immissionen als stark störend einzustufen (Urteil des Bundesgerichts 1P.771/2001 vom 5. Mai 2003 E. 9.2, in: ZBl 105/2004 S. 111). Im Urteil BGer 1C_499/2014 vom 25. März 2015 hat das Bundesgericht zudem in einer Zone, in der keinerlei Festlegungen zugunsten der Wohnnutzung bestehen, die Störung eines Sexgewerbebetriebs lediglich als höchstens «mässig störend» und nicht als «stark störend» beurteilt (vgl. auch Urteil BGer 1C_283/2016 vom 11. Januar 2017). Aus der dargelegten Rechtsprechung ergibt

sich, dass ein Ausschluss von sexgewerblichen Nutzungen in Zonen, in welchen der Mindestwohnanteil lediglich 33% beträgt, nicht rechtmässig ist.

Die Änderungen in Art. 13 Abs. 4 und Art. 16 Abs. 3 BZO sind nicht genehmigungsfähig. Die Bestimmung in Art. 16 Abs. 3 BZO betreffend Ausschluss von sexgewerblichen Salons in den Wohnzonen hat somit in der bisherigen Form weiterhin seine Gültigkeit.

Zur Zonenfestlegung in der Kernzone Platte
Der Kantonsrat hat die Teilrevision des kantonalen Richtplans, Pt. 6.2.1. Gebietsplanung Hochschulgebiet-Zürich Zentrum am 13. März 2017 festgesetzt. Vom 12. April 2017 bis am 12. Juni 2017 lagen sechs kantonale Gestaltungspläne sowie die BZO-Teilrevision Hochschulgebiet öffentlich auf. Die im Bereich der Kernzone Platte vorgenommenen Zonenänderungen im Rahmen der vorliegenden Revision widersprechen den übergeordneten Planungen nicht und sind somit genehmigungsfähig.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt ist durch die teilweise Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Art. 13. Abs. 4 und Art. 16 Abs. 3 werden in einer separaten Verfügung beurteilt. Dadurch entsteht im verbleibenden Teil der Planung kein Regelungsdefizit, weshalb die Revision der kommunalen Nutzungsplanung genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Die Baudirektion verfügt:

I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die der Gemeinderat Zürich mit Beschluss vom 30. November 2016 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.

II. Von der Genehmigung einstweilen ausgenommen werden Art. 13 Abs. 4 und Art. 16 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung.

III. Die Stadt Zürich wird eingeladen

- Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

IV. Mitteilung an

- Stadtrat Zürich
- Hochbaudepartement der Stadt Zürich (unter Beilage von sieben Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz

Baudirektion

Stadt Zürich
Gemeinderat

Stadt Zürich
Gemeinderat
Parlamentsdienste
Stadthausquai 17
Postfach, 8022 Zürich

Tel 044 412 31 10
Fax 044 412 31 12
gemeinderat@zuerich.ch
www.gemeinderat-zuerich.ch

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)

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)

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 Enthaltun-

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.

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.

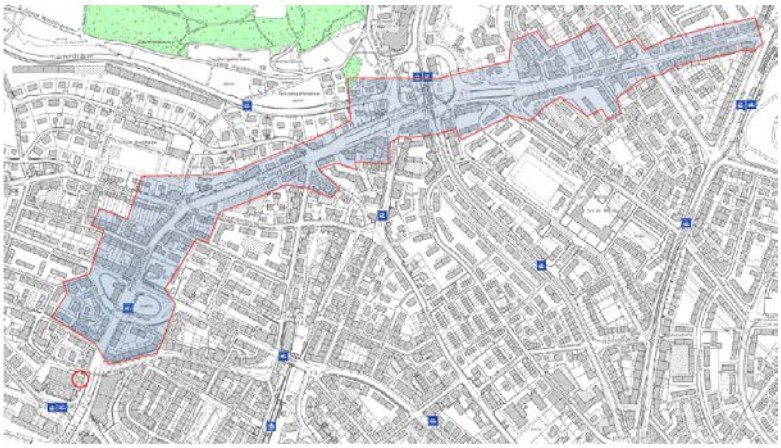
Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 81 gegen 43 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

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:

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



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

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

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:

~~[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 und es ist von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen 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–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.~~

~~[7]Für die Wohnzonen W4, W5 und W6 gilt im Rahmen der Arealüberbauung in Abweichung von Art. 13 Abs. 1 und 3 zudem Folgendes:~~
~~a) ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig;~~
~~b) das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu einem Fünftel der Fläche, die sich je Geschoss bei~~

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

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

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

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

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

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

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~~
~~^{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.~~

~~Art. 18a Nutzweise~~
~~^{3}Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.~~

~~Art. 24c Nutzweise~~
~~^{3}Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.~~

~~Art. 41 Nutzweise~~
~~^{3}Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.~~

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

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

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

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

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

Art. 18a Nutzweise
[3]Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind nicht bewilligungspflichtige Salons gemäss Art. 11 Abs. 2 PGVO resp. Ausführungsbestimmungen des Stadtrats.

Art. 24c Nutzweise
[3]Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind nicht bewilligungspflichtige Salons gemäss Art. 11 Abs. 2 PGVO resp. Ausführungsbestimmungen des Stadtrats.

Art. 41 Nutzweise
[3]Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind nicht bewilligungspflichtige Salons gemäss Art. 11 Abs. 2 PGVO resp. Ausführungsbestimmungen des Stadtrats.

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

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

Änderungsantrag, neue Dispositivziffer 5

Die BeKo RP/BZO beantragt folgende neue Dispositivziffer 5:

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

   Alle erwähnten Unterlagen sind im Internet zugänglich:
   https://www.stadt-zuerich.ch/bzo-teilrevision

AS 700.100
Bau- und Zonenordnung

Änderung vom 30. November 2016

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 41 lit. I GO[1] und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 29. Oktober 2014[2],

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, Selnau, Utoquai und Zähringerstrasse;

b. Kernzonenpläne im Massstab 1 : 1250 für die Kernzonen Albisrieden, Blüemliquartier, Drahtzug, Fierzgasse, Haumesser, Hinterberg 1 und 2, Hohe Promenade, Höngg, Honrain, Kieselgasse, Köschenrüti, Mittel-Leimbach, Ottenweg, Riedhof, Schwamendingen, Unteraffoltern, Vorderberg, Vordere Eierbrecht, Waidhof, Witikon und Wollishofen;

c. Quartiererhaltungszonenplan im Massstab 1 : 5000 und Ergänzungspläne im Massstab 1 : 2500 für die Gebiete der Quartiererhaltungszone III Kochstrasse, Konradstrasse, Langstrasse, Quellenstrasse, Seefeld, Werd, Weststrasse und Wipkingen;
d. Waldabstandslinienpläne im Massstab 1 : 1000;
e. Gewässerabstandslinienpläne im Massstab 1 : 1000;
f. Aussichtsschutzpläne im Massstab 1 : 1000;
g. Plan der Hochhausgebiete im Massstab 1 : 12 500;
h. Plan im Massstab 1 : 5000 für die Sonderbauvorschriften Bahnhof Oerlikon Ost;
i. Pläne im Massstab 1 : 5000 für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht[3];
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.

Empfindlichkeitsstufen

Art. 3 [1] Für folgende Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung[4]:
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 Gewerbezonen 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 Krankenheimnutzungen 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 zu lässig. 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 %

[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.

Erdgeschossnutzung

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	Wohnanteilspflicht	Minimalwert
Zweigeschossig	90 %	50 %
Dreigeschossig	90 % 66 %	66 % 33 %
Viergeschossig	90 % 75 %	75 % 50 %
Fünfgeschossig	90 % 80 %	80 % 60 %
sechsgeschossig	90 % 83 %	83 % 66 %

Geschlossene Überbauung

Art. 7 [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.

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

Dachgestaltung bei Attikageschossen

Art. 7a[5] [1] Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen, mit Ausnahme der nach § 292 des Planungs- und Baugesetzes[6] 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.

Arealüberbauung

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 m^2 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.

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

Baumschutz

Art. 11a [1] 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

Grundmasse

Art. 13 [1] Es gelten folgende Grundmasse:

	W2bI	W2bII	W2bIII	W2	W3	W4b	W4	W5	W6
Vollgeschosse 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							
Ausnützungs-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:

a. die kantonalen Abstandsvorschriften, rückwärtig jedoch ausgehend von einem Grundgrenzabstand von 5 m;

b. innerhalb eines 12 m breiten Grundstückstreifens entlang den im Zonenplan bezeichneten Strassen, gemessen ab der Baulinie oder der Strassenabstandslinie, eine Ausnützungsziffer nach der Formel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse mal 100 %. Eine Übertragung dieser Ausnützung auf andere Parzellen oder Parzellenteile ist nicht zulässig.

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

a. Der fertige Fussboden des untersten Vollgeschosses oder des ein solches ersetzenden Untergeschosses darf nicht höher als 1 m über dem gewachsenen Boden entlang der Gebäudeaussenseite liegen.

b. Ersetzt ein Untergeschoss ein Vollgeschoss, darf der fertige Fussboden des darüber liegenden Vollgeschosses höher als 1 m über dem gewachsenen Boden entlang der Gebäudeaussenseite liegen.

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

Mehrlängenzuschlag

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

[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

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.

Nutzweise

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 Gewerbezonen

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.

Nutzweise

Art. 19a [1] In allen Industrie- und Gewerbezonen sind stark störende Nutzungen zulässig.

[2] Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Hotel- und andere wohnähnliche Nutzungen sind mit Ausnahme von Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige in allen Industrie- und Gewerbezonen nicht zulässig.

[**F. Zonen für öffentliche Bauten**]

G. Quartiererhaltungszonen

1. Allgemeine Vorschriften

Erscheinung der Gebäude

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.

Dachgestaltung von Schrägdächern

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.

Abweichungen von Grundmassen

Art. 24e Zur Wahrung gebietstypischer Strukturmerkmale wie Traufhöhe, Dachform oder Sockelgeschoss und im Interesse eines besseren Erscheinungsbilds können Abweichungen von der Geschosszahl, der Gebäude- und Firsthöhe, der hofseitigen Baubegrenzung sowie der Längenbeschränkung von Dachaufbauten und Gebäudevorsprüngen (z. B. Balkone, Erker) bewilligt oder angeordnet werden.

2. Quartiererhaltungszone I

Gebiets-charakter

Art. 24f [1] 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. 24g [1] 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:

a. Im Gebiet a gelten die kantonalen Abstandsvorschriften und für Hauptgebäude zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab strassenseitig vorherrschender Bauflucht oder, falls eine solche besteht, gemessen ab weiter zurückliegender Baulinie. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.

b. In den Gebieten b, c und d darf bis auf die in 12 m Abstand verlaufende Parallele zur strassenseitig vorherrschenden Bauflucht oder, falls eine solche besteht, zu einer weiter zurückliegenden Baulinie gebaut werden.

c. Bestehende Randgebäude (Stichtag 1. Januar 1999), die die hofseitig vorgeschriebene Baubegrenzung überschreiten, dürfen über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche und Geschossigkeit sowie des bisherigen Gebäudekubus ersetzt werden. Dabei sind die Grundmasse gemäss Abs. 2 und ein minimaler Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten. Nur unter der Voraussetzung, dass das neu erstellte Randgebäude die Baubegrenzung einhält und den bisherigen Gebäudekubus aufgibt, dürfen bisher nicht ausgeschöpfte Grundmasse gemäss Abs. 2 beansprucht werden.

d. Im Gebiet a gelten für Gebäudevorsprünge die kantonalen Vorschriften. In den 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. 24h [1] 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. 24l [1] 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 m^2, dürfen mit besonderen Gebäuden überstellt werden. Diese unterliegen nur den kantonalen Abstandsvorschriften.

4. Quartiererhaltungszone III

Gebietscharakter

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.

Randgebäude

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. 24p [1] 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 m^2, dürfen mit besonderen Gebäuden überstellt werden. Diese unterliegen nur den kantonalen Abstandsvorschriften.

H. Kernzonen

2. Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen

Überbaubare Flächen

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

[2] Für unter Schutz gestellte Gebäude ist die Beschränkung der überbaubaren Fläche nicht massgebend.

[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.

Profilerhal-

Art. 28 [1] 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 m^2, 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.

Profilangleichung

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 m^2, 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.

Baubereich

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		
Ausnützungsziffer max.	60 %	90 %	130 %	170 %

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

b. Ein Buchstabe verweist auf gebietsbezogene Zusatzvorschriften.

c. Die Zahl über dem Strich bezeichnet die maximal zulässigen Vollgeschosse.

d. Die Zahl unter dem Strich bezeichnet die maximal zulässige Gebäudegrundfläche in m^2.

e. Eine Zahlenangabe entlang der Baubereichslinie 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.

Baubegrenzungslinie

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 m^2, 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 Ausnützung entsteht.

Höhenlage der Gebäude

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 Gebäudeaussenseite liegen. In der Mitte der strassenseitigen Gebäudeaussenseite darf 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.

Begrünung, Spiel- und Ruheflächen, Gärten

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

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

[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 Gebietscharakters.

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

3. Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften

a. Altstadt

Gebietscharakter

Art. 44 [1] Die Altstadt umfasst das Gebiet innerhalb der ehemaligen mittelalterlichen Stadtmauern. In der Altstadt versammeln sich die herausragenden Bauten der gesellschaftlichen und technischen Infrastruktur einer mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadt: Das Rathaus, die Zunfthäuser, die grossen Kirchen, das Waisenhaus, die Brücken, die Brunnen und die Ehgräben. Die einzelnen Bauetappen einer kontinuierlichen Entwicklung vom Mittelalter über die Frühe Neuzeit bis in die Gegenwart sind in vielen Bauten ablesbar.

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

[3] Charakteristisch sind insbesondere:

a. vielfältige Dachlandschaft;

b. teilweise stark differierende Traufhöhen;

c. unterschiedlich hohe und daher von Haus zu Haus versetzte Stockwerke;

d. unregelmässig in mittelalterlicher oder regelmässig in barocker Tradition angeordnete Fenster;

e. Brandmauern, die die einzelnen Gebäudeeinheiten trennen;

f. ebenerdige Keller, die im 19. Jahrhundert zu Läden, Restaurants und Werkstätten umgenutzt wurden;

g. im nichtunterkellerten Bereich enthaltene archäologische Zeugen für die 2000-jährige

Geschichte der Altstadt.

Zusatzvorschriften Profilerhaltung

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.

Zusatzvorschriften 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.

Zusatzvorschriften Untergeschosse

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

b. City

Gebietscharakter

Art. 50 [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 Bahnhofsgeviert mit dem grossen, auf den Bahnhofplatz ausgerichteten Bahnhofportal, die Bahnhofstrasse und das Fraumünsterquartier. Repräsentative Einzelbauten heben sich palastartig aus der sonst vorherrschenden Blockrandbebauung hervor.

[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

Gebietscharakter

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 Landistil.

[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. 54 [1] 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. 57 [1] 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. 59 [1] 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

Allgemeines

Art. 60 [1] Zu den ländlichen Kernzonen gehören die bäuerlichen Dorfkerne und die Weiler.

[2] Zu den bäuerlichen Dorfkernen 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, Köschenrüti, Riedhof, Vorderberg, Vordere Eierbrecht und Waidhof.

Gebiets-charakter bäuerliche Dorfkerne

Art. 60a [1] 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.

Gebietscharakter 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.

Zusatzvorschriften 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

Gebietscharakter

Art. 65 [1] Das historistische Villenquartier (Ende 19. Jahrhundert) zeichnet sich durch eine enge Verbindung zwischen Architektur und Parklandschaft aus.

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

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

Zusatzvorschriften

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.

l. Seefeld

Gebiets-charakter

Art. 68 [1] Der nördliche Teil des Gebiets ist durch eine offene Blockrandbauweise im Heimatstil geprägt.

[2] Im äusseren Seefeld und entlang der Seepromenade prägen Villen mit parkähnlichen Gärten das Ortsbild.

[3] Repräsentative Firmensitze der Nachkriegszeit sind charakteristisch für die Seepromenade. Sie fügen sich rücksichtsvoll in die ältere Bebauungsstruktur ein.

Art. 70 Zusatzvorschriften Seefeld: Besondere Nutzungsanordnung[8]

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 historistisch verzierte Mietshäuser mit ihren eingezäunten baumbestandenen Gärten entlang schmaler Strassen sind für das Gebiet typisch. An den Rändern umfassen jüngere und höhere Wohn- und Geschäftsbauten die Kernzone.

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. 70c [1] Anschliessend an die ehemaligen dörflichen Siedlungskerne Platte (Fluntern), Baschlig-Hofstrasse (Hottingen) und Wolfbach (Hottingen) ist das Gebiet geprägt durch in der Regel einfache, kleinmassstäbliche Baumeisterhäuser im Biedermeierstil der frühen Siedlungsverdichtung ab etwa 1850.

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

[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. 71 [1] 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. 73 [1] 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 vorbehältlich 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 m^2 (Flügelmass) zulässig. Pro Haus und Dachfläche sind Lukarnen bis zu einer Breite von einem Viertel der zugehörigen Fassadenlänge gestattet. Dacheinschnitte sind unzulässig.

[7] Rückwärtig sind eingeschossige Anbauten (wie Wintergärten 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 m^2 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. 74 [1] 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

Zweckbestimmung

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

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

[**K. Sonderbauvorschriften**]

L. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

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

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

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat

Stadt Zürich
Gemeinderat

GR Nr. 2014/335

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

Geänderte Teile der Bauordnung

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. ……. **vom** ……..

Im Namen des Gemeinderats
Die Präsidentin / Der Präsident: ……

Die Sekretärin / Der Sekretär: ……..

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. ……. **vom** ……

Für die Baudirektion ……..

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. ……vom …….. auf den ……..

Synopse für das Genehmigungsverfahren nach §§ 5 und 89 PBG

- **Linke Spalte**: Änderungen gegenüber der rechtskräftigen BZO (roter Text), separates Revisionsverfahren (blauer Text), Abweichungen von der stadträtlichen Vorlage GR Nr. 2014/335 (gelb markiert); auf der Grundlage der Gemeinderatsbeschlüsse vom 22. und 29.6.2016
- **Rechte Spalte**: Redaktionelle Bereinigung gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 30.11.2016 (Fettdruck)

Die Bauordnung wird wie folgt geändert:	001	**AS 700.100** **Bau- und Zonenordnung** **Änderung vom ...** ***Der Gemeinderat,*** **gestützt auf Art. 41 lit. I GO[1] und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 29. Oktober 2014[2],** ***beschliesst:*** Die Bauordnung **der Stadt Zürich (Bau- und Zonenordnung) vom 23. Oktober 1991** wird wie folgt geändert:

Änderungen in der Gestaltung (Generalanweisung)

In der ganzen Verordnung werden die Artikelüberschriften durch Randtitel (Marginalien) ersetzt.
In der ganzen Verordnung wird die Artikelnummer direkt vor den Text gesetzt.
In der ganzen Verordnung werden Gesetzes- und Erlassnummern sowie Abkürzungen von Gesetzen und Erlassen in den Fussnoten aufgeführt.
In den folgenden Bestimmungen folgt den Literae ein Punkt statt eine Klammer: Art. 4a Abs. 2 und Art. 12 Abs. 3
In den folgenden Bestimmungen wird die Gestaltung der Tabellen einheitlich mit Rahmen und Massangaben hinter den Ziffern festgelegt: Art. 18 Abs. 1, Art. 21 Abs. 1, Art. 22 Abs. 1, Art. 23, Art. 24a Abs. 1, Art. 40 Abs. 4, Art. 71b Abs. 1

A. Zonenordnung	002	**A. Zonenordnung**

---

[1] AS 101.100
[2] Begründung siehe STRB Nr. 924 vom 29. Oktober 2014.

Art. 1 Zonen Das Gebiet der Stadt Zürich wird in folgende Zonen eingeteilt:		003	**Zonen**	**Art. 1** Das Gebiet der Stadt Zürich wird in folgende Zonen eingeteilt:
zweigeschossige Wohnzone	W2bI	004		**a.** zweigeschossige Wohnzone W2bI**;**
zweigeschossige Wohnzone	W2bII			**b.** zweigeschossige Wohnzone W2bII**;**
zweigeschossige Wohnzone	W2bIII			**c.** zweigeschossige Wohnzone W2bIII**;**
zweigeschossige Wohnzone	W2			**d.** zweigeschossige Wohnzone W2**;**
dreigeschossige Wohnzone	W3			**e.** dreigeschossige Wohnzone W3**;**
viergeschossige Wohnzone	W4b			**f.** viergeschossige Wohnzone W4b**;**
viergeschossige Wohnzone	W4			**g.** viergeschossige Wohnzone W4**;**
fünfgeschossige Wohnzone	W5			**h.** fünfgeschossige Wohnzone W5**;**
sechsgeschossige Wohnzone	W6			**i.** sechsgeschossige Wohnzone W6**;**
fünfgeschossige Zentrumszone	Z5			**j.** fünfgeschossige Zentrumszone Z5**;**
sechsgeschossige Zentrumszone	Z6			**k.** sechsgeschossige Zentrumszone Z6**;**
siebengeschossige Zentrumszone	Z7			**l.** siebengeschossige Zentrumszone Z7**;**
~~Industriezone~~	~~I~~			**m.** Industrie- und Gewerbezone I IG I**;**
~~Industriezone mit Handels- und~~				**n.** Industrie- und Gewerbezone II IG II**;**
~~Dienstleistungsbetrieben~~	~~IHD~~			**o.** Industrie- und Gewerbezone III IG III**;**
Industrie- und Gewerbezone I	IG I			**p.** Zonen für öffentliche Bauten Oe**;**
Industrie- und Gewerbezone II	IG II			**q.** Quartiererhaltungszonen Q**;**
Industrie- und Gewerbezone III	IG III			**r.** Kernzonen K**;**
Zonen für öffentliche Bauten	Oe			**s.** Erholungszonen E**;**
Quartiererhaltungszonen	Q			**t.** Freihaltezonen F**;**
Kernzonen	K			**u.** Landwirtschaftszone L**;**
Erholungszonen	E			**v.** Reservezone R**.**
Freihaltezonen	F			
Landwirtschaftszone	L			

Reservezone R			
	005		
Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne [1]Der Zonenplan im Massstab 1:5000 ist massgebend für Abgrenzung der Zonen und, soweit die Ergänzungspläne keine abweichende Regelung enthalten, für die Anordnungen innerhalb der Zonen.	006	**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, Bernoulli, Belvoir, City, Enge, Fierzgasse, Heimatstrasse, Hirschengraben, Kaserne, ~~Mittel-Leimbach,~~ Mythenquai, Neubühl, Parkring, Platte, Rämistrasse, Seefeld, Selnau, ~~und~~ Utoquai und Zähringerstrasse. b) Kernzonenpläne im Massstab 1:1250 für die Kernzonen Albisrieden, Blüemliquartier, Drahtzug, Haumesser, Hinterberg 1 und 2, Hohe Promenade, Honrain, Höngg, Kieselgasse, Köschenrüti, Mittel-Leimbach, Ottenweg, Riedhof, Schwamendingen, Unteraffoltern, Vorderberg, Vordere Eierbrecht, Waidhof, Witikon und Wollishofen c) Quartiererhaltungszonenplan im Massstab 1:5000 und Ergänzungspläne im Massstab 1:2500 für die Gebiete der Quartiererhaltungszone III Kochstrasse, Konradstrasse, Langstrasse, Quellenstrasse, Seefeld, Werd, Weststrasse und Wipkingen; d) Waldabstandslinienpläne im Massstab 1:1000; e) Gewässerabstandslinienpläne im Massstab 1:1000; f) Aussichtsschutzpläne im Massstab 1:1000; g) ~~Empfindlichkeitsstufenpläne im Massstab 1:5000 für die lärmvor-~~	007		**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, Selnau, 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**;**

~~belasteten Gebiete;~~ h) Plan der Hochhausgebiete im Massstab 1:12500; i) ~~Pläne~~ Plan im Massstab 1:5000 für die Sonderbauvorschriften ~~Fussballstadion Zürich und~~ Bahnhof Oerlikon Ost; k) Pläne im Massstab 1:5000 für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht[1]; l) Plan für Baumschutzgebiete im Massstab 1:5000; m) Ergänzungspläne Erdgeschossnutzungen im Massstab 1:2500.			**g.** Plan der Hochhausgebiete im Massstab 1 **:** 12 500**;** **h.** Plan im Massstab 1 **:** 5000 für die Sonderbauvorschriften Bahnhof Oerlikon Ost**;** **i.** Pläne im Massstab 1 **:** 5000 für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht[3]**;** **j.** Plan für Baumschutzgebiete im Massstab 1 **:** 5000**;** **k.** Ergänzungspläne Erdgeschossnutzungen im Massstab 1 **:** 2500.
[3]Der Zonenplan im Massstab 1:12500 ist nicht rechtsverbindlich.	008		**[3]**Der Zonenplan im Massstab 1 **:** 12 500 ist nicht rechtsverbindlich.
Betrifft *«Plan (…) für die Sonderbauvorschriften Fussballstadion Zürich»* in Art. 2 Abs. 2 Bst. i: Aufhebung vorgesehen, noch nicht in Kraft (GRB vom 26. Juni 2013).			
	009		
Art. 3 Empfindlichkeitsstufen im Sinne von Art. 43 und 44 Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41)	010		
[1]Für folgende Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe II: 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	011	**Empfindlichkeitsstufen**	**Art. 3 [1]** Für folgende Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe II **gemäss Lärmschutz-Verordnung[4]**: **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

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

[3] Fassung gemäss GRB vom 10. März 2010; Inkraftsetzung 22. Januar 2011.
[4] Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986, LSV, SR 814.41.

90 %; e) Freihaltezone Typus E.		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.	012	**[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 Gewerbezonen I, II und III gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.	013	**[3]**Für die Industrie- und Gewerbezonen 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 Krankenheimnutzungen sowie Ausbildungseinrichtungen der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Die übrigen Zonen für öffentliche Bauten Oe2–Oe5 und Oe7 sowie Reckenholz und	014	**[4]**Für die Zonen für öffentliche Bauten gilt die im Zonenplan festgelegte Empfindlichkeitsstufe. Dabei werden Zonen für öffentliche Bauten mit Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Ausbildungseinrichtungen der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Die übrigen Zonen für öffentliche Bauten Oe2 **bis**

Wasserschutzpolizei Mythenquai werden der Empfindlichkeitsstufe III und Zonen für öffentliche Bauten Oe6 der Empfindlichkeitsstufe IV zugeteilt.			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, welche der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet sind, gilt innerhalb eines Bereichs von 25 m gemessen ab der Grenze der bezeichneten Strassenparzelle die Empfindlichkeitsstufe III.	015		**[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 Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnete Gebiete behalten diese Zuordnung, auch wenn der Wohnanteil im Einzelfall gestützt auf Vorschriften der Bauordnung oder des übergeordneten Rechts gesenkt wird.	016		**[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.
Betrifft *«und Wasserschutzpolizei Mythenquai»* in Art. 3 Abs. 4: Änderung vorgesehen, noch nicht in Kraft (GRB vom 23. Mai 2012).			
	017		
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen	018		**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**
Art. 6 Wohnanteil [1]Von der anrechenbaren Fläche der Vollgeschosse und der solche ersetzenden Dach- und Untergeschosse eines Grundstückes ist mindestens der im Zonenplan festgelegte Anteil als Wohnfläche zu realisieren.	019	**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.	020		**[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 Umkreises mit einem Radius von 150 m in der Kernzone Altstadt	021		**[3]**Die Wohnfläche kann innerhalb des Gebäudes und innerhalb eines **Kreises** mit einem Radius von 150 m in der Kern-

und von 300 m in den übrigen Zonen verlegt werden. Eine Weiterverlegung aus diesem Umkreis hinaus ist nicht zu lässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

zone Altstadt und von 300 m in den übrigen Zonen verlegt werden. Eine Weiterverlegung **über diesen Kreis** hinaus ist nicht zu lässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

---

[4]~~In Gebieten mit einem~~ Der vorgeschriebene~~n~~ Wohnanteil ~~von 90 %~~ darf ~~der Wohnanteil~~ zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, welche vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Dingen oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, ~~wie folgt~~ auf höchstens folgende Werte herabgesetzt werden (gilt nicht in Gebieten mit einem zulässigen anrechenbaren Untergeschoss und einem vorgeschriebenen Wohnanteil unter 90 %):

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

022

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

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

[4bis]Zugunsten Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte und dergleichen) sowie Kindergärten darf unabhängig vom vorgeschrie-

023

[5] Zugunsten **von** Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte und dergleichen) **sowie für** Kindergärten darf unab-

<table>
<tr><td>benen Wohnanteil der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden.</td><td></td><td></td><td>hängig vom vorgeschriebenen Wohnanteil der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden.</td></tr>
<tr><td>[5]Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.</td><td>024</td><td></td><td>[6]Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.</td></tr>
<tr><td></td><td>025</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Art. 6a Erdgeschossnutzung
[1]In Erdgeschossen, welche den in den Ergänzungsplänen bezeichneten massgeblichen Platz- und Strassenräumen zugewandt sind, sind in der ersten Raumtiefe nur gewerbliche Nutzungen zulässig. Liegen die bezeichneten Erdgeschosse in einer Kern-, Quartiererhaltungs- oder Zentrumszone, sind nur publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Gaststätten und Verkaufsgeschäfte zulässig.</td><td>026</td><td>Erdgeschossnutzung</td><td>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.</td></tr>
<tr><td>[2]Diese Regelung gilt auch für Gebäude, welche vor oder hinter der Baulinie liegen.</td><td>027</td><td></td><td>[2]Diese Regelung gilt auch für Gebäude, die vor oder hinter der Baulinie liegen.</td></tr>
<tr><td>[3]Der vorgeschriebene Wohnanteil darf zugunsten der in Abs. 1 vorgeschriebenen Erdgeschossnutzung auf höchstens folgende Werte herabgesetzt werden (gilt nicht in Gebieten mit einem zulässigen anrechenbaren Untergeschoss und einem vorgeschriebenen Wohnanteil unter 90 %):
<table>
<tr><td>Zone</td><td>Wohnanteilspflicht</td><td>Herabsetzung auf höchstens folgende Werte</td></tr>
<tr><td>zweigeschossig</td><td>90 %</td><td>50 %</td></tr>
<tr><td>dreigeschossig</td><td>90 %</td><td>66 %</td></tr>
</table></td><td>028</td><td></td><td>[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:
<table>
<tr><td>Zone</td><td>Wohnanteilspflicht</td><td>Minimalwert</td></tr>
<tr><td>zweigeschossig</td><td>90 %</td><td>50 %</td></tr>
<tr><td>dreigeschossig</td><td>90 %</td><td>66 %</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

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

029

Art. 7 Geschlossene Überbauung

[1]Das Zusammenbauen ist erlaubt.

[2]Der Grenzbau ist mit der schriftlichen Zustimmung der benachbarten Eigentümerschaft zulässig. Die nachbarliche Zustimmung ist nicht erforderlich in dem Ausmass, in welchem an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann, oder wenn die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist.

[2bis]Bei bereits aneinander gebauten Gebäuden bedarf es keiner nachbarlichen Zustimmung für den Grenzbau, falls das Profil oder Ausmass des Nachbargebäudes wegen einer angebrachten Aussenwärmedämmung überschritten wird.

[3]Eine vorgeschriebene maximale Gebäudelänge darf auch beim Zusammenbauen nicht überschritten werden.

030 031 032 033 034

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

Geschlossene Überbauung

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.

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

Art. 7a Dachgestaltung bei Attikageschossen[2] [1]Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.	035	**Dachgestaltung bei Attikageschossen**	**Art. 7a[5] [1]** Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen**,** mit Ausnahme der nach § 292 **des Planungs- und Baugesetzes[6]** 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-, ~~und~~ 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.	036		**[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.	037		**[3]** Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
[4]Der First für die Bestimmung des Dachprofils von Gebäuden mit Flachdach ist in der Richtung der Gebäudelängsseite zu wählen. Bei zusammengebauten Gebäuden ist in der Regel die Längsseite des Gebäudekomplexes massgebend. Bis zu einem Verhältnis der Gebäudelängs- zur Gebäudeschmalseite von 4 zu 3 kann die Firstrichtung frei gewählt werden.	038		**[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.
	039		

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

[5] Eingefügt durch GRB vom 30. November 2005; Inkraftsetzung 27. Mai 2006.
[6] Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, PBG, LS 700.1.

Art. 8 Arealüberbauung [1]Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen, ausgenommen W2b, sowie in allen Zentrumszonen und Zonen für öffentliche Bauten zulässig.	040	**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 m^2 betragen.	041		[2]Die Arealfläche muss mindestens 6000 m^2 betragen.
[3]Für die Arealüberbauung müssen ausreichend Gemeinschaftsräume geschaffen werden und es ist von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen ein angemessener Anteil zu überdecken.	042		[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.	043		[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.	044		[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–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.	045		[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 ent-

		sprechende Fläche vollumfänglich dem Wohnen dienen.
[7]Für die Wohnzonen W4, W5 und W6 gilt im Rahmen der Arealüberbauung in Abweichung von Art. 13 Abs. 1 und 3 zudem Folgendes: a) ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig; b) das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu einem Fünftel der Fläche, die sich je Geschoss bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung nach Regelbauweise ergäbe, mit anrechenbaren Räumen genutzt werden; c) dabei darf der fertige Boden des darüber liegenden Vollgeschosses höher als 1 m über dem gewachsenen Boden längs der Gebäudeaussenseite liegen.	046	[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. 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	047	[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 Ände-

aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.[3]			rungen dieser Standards oder Vorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.[7]
	048		
Art. 10 Abgrabungen, Aufschüttungen [1]Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen sind zulässig.	049	**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 Geländeverlaufes können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden. Das Mass der Gebäudehöhe muss auch ab dem gestalteten Terrain eingehalten bleiben.	050		[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**.
	051		
Art. 11 Begrünung; Spiel- und Ruheflächen; Gärten [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.	052	**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	053		[2] Bei der Erstellung von Hauptgebäuden sind in Wohnzonen mindestens zwei Drittel, in den Quartiererhaltungszonen min-

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

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

Hälfte und in Zentrumszonen mindestens ein Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen. Ein der Art der Überbauung entsprechender Teil ist als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.			destens 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 bestehenden Mehrfamilienhäusern verlangt werden, wenn dafür ein Bedürfnis vorhanden und die Verpflichtung technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.	054		**[3]**Die Herrichtung solcher Freizeit- oder Pflanzgärten, Spiel- oder Ruheflächen kann bei bestehenden Mehrfamilienhäusern verlangt werden, wenn dafür ein Bedürfnis vorhanden und die Verpflichtung technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.
	055		
Art. 11a Baumschutz [1]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, welche sich wie eine Beseitigung auswirken oder eine solche notwendig machen, eine Bewilligung.	056	**Baumschutz**	**Art. 11a [1]** 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 nach Abs. 5 lit. b, c oder d entgegenstehen.	057		**[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.	058		**[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.	059	[4]Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind Massnahmen zur polizeilich gebotenen Freihaltung des Strassenraums.
[5]Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn an der Erhaltung des Baumes 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, d) der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.	060	[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.	061	[6]Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf, unabhängig vom Stammumfang, einer Bewilligung.
	062	
C. Wohnzonen	063	**C. Wohnzonen**

Art. 13 Grundmasse

[1]Es gelten folgende Grundmasse:

	W2bI	W2bII	W2bIII	W2
Vollgeschosse max.	2	2	2	2
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1	1
Gebäudehöhe max. (m)	~~8,5~~ 9	~~8,5~~ 9	~~8,5~~ 9	~~8,5~~ 9
Grundgrenz-Abstand min. (m)	5	5	5	5
Gebäudelänge inkl. besondere Gebäude max. (m)	25	20		
Ausnützungsziffer max. (%)	40	40	45	60
Überbauungsziffer Hauptgebäude max. (%)	22	22	25	

	~~W2~~ W3	W4b	~~W3~~ W4	~~W4~~ W5	~~W5~~ W6
Vollgeschosse max.	~~2~~ 3	4	~~3~~ 4	~~4~~ 5	~~5~~ 6
anrechenbares Unterge-	~~1~~ 0	0	~~1~~ 0	~~1~~ 0	~~1~~ 0

064 **Grundmasse**

Art. 13 [1]Es gelten folgende Grundmasse:

	W2bI	W2bII	W2bIII	W2
Vollgeschosse max.	2	2	2	2
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1	1
Gebäudehöhe **max.**	9 **m**	9 **m**	9 **m**	9 **m**
Grundgrenzabstand min.	5 **m**	5 **m**	5 **m**	5 **m**
Gebäudelänge inkl. besondere Gebäude **max.**	25 **m**	20 **m**		
Ausnützungsziffer **max.**	40 **%**	40 **%**	45 **%**	60 **%**
Überbauungsziffer Hauptgebäude **max.**	22 **%**	22 **%**	25 **%**	

	W3	W4b	W4	W5	W6
Vollgeschosse max.	3	4	4	5	6
anrechenbares Untergeschoss max.	0	0	0*	0*	0*
anrechenbares Dachge-	1	1	1	1	1

schoss max.			vorbehältlich Art. 8 Abs. 7	vorbehältlich Art. 8 Abs. 7	vorbehältlich Art. 8 Abs. 7
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1	1	1
Gebäudehöhe max. (m)	~~8,5~~ 9,5	12,5	~~11,5~~ 12,5	~~14,7~~ 15,5	~~18~~ 18,5
Grundgrenz-Abstand min. (m)	5	5	5	5	5
Gebäudelänge inkl. besondere Gebäude max. (m)					
Ausnützungsziffer max. (%)	~~60~~ 90	105	~~90~~ 120	~~130~~ 165	~~170~~ 205
Überbauungsziffer Hauptgebäude max. (%)					

schoss max.					
Gebäudehöhe **max.**	9,5 **m**	12,5 **m**	12,5 **m**	15,5 **m**	18,5 **m**
Grundgrenzabstand min.	5 **m**	5 **m**	5 **m**	5 **m**	5 **m**
Gebäudelänge inkl. besondere Gebäude **max.**					
Ausnützungsziffer **max.**	90 **%**	105 **%**	120 **%**	165 **%**	205 **%**
Überbauungsziffer Hauptgebäude **max.**					

*** vorbehältlich Art. 8 Abs. 7**

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

a) die kantonalen Abstandsvorschriften, rückwärtig jedoch ausgehend von einem Grundgrenzabstand von 5 m;

b) innerhalb eines 12 m breiten Grundstückstreifens entlang den im Zonenplan bezeichneten Strassen, gemessen ab der Baulinie o-

065

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

a. die kantonalen Abstandsvorschriften, rückwärtig jedoch ausgehend von einem Grundgrenzabstand von 5 m;

b. innerhalb eines 12 m breiten Grundstückstreifens entlang den im Zonenplan bezeichneten Strassen, gemessen ab

der der Strassenabstandslinie, eine Ausnützungsziffer nach der Formel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse mal 100 %. Eine Übertragung dieser ~~Mehr~~ Ausnützung auf andere Parzellen oder Parzellenteile ist nicht zulässig.

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:

a) Der fertige Boden des untersten Vollgeschosses oder des ein solches ersetzenden Untergeschosses darf nicht höher als 1 m über dem gewachsenen Boden längs der Gebäudeaussenseite liegen;

b) Ersetzt ein Untergeschoss ein Vollgeschoss, darf der fertige Boden des darüber liegenden Vollgeschosses höher als 1 m über dem gewachsenen Boden längs der Gebäudeaussenseite liegen.

066

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

a. Der fertige **Fussboden** des untersten Vollgeschosses oder des ein solches ersetzenden Untergeschosses darf nicht höher als 1 m über dem gewachsenen Boden **entlang** der Gebäudeaussenseite liegen**.**

b. Ersetzt ein Untergeschoss ein Vollgeschoss, darf der fertige **Fussboden** des darüber liegenden Vollgeschosses höher als 1 m über dem gewachsenen Boden **entlang** der Gebäudeaussenseite liegen.

---

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

067

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

068

Art. 14 Mehrlängenzuschlag

[1]In den folgenden Zonen erhöht sich der Grenzabstand bei Fassadenlängen von mehr als 12 m um 1/3 der Mehrlänge, jedoch höchstens auf folgende Masse:

W2bI	W2bII	W2bIII	W2	~~W2~~ W3	W4b	~~W3~~ W4	~~W4~~ W5	~~W5~~ W6
10 m	10 m	10 m	10 m	10 m	11 m	11 m	12 m	13 m

069

Mehrlängenzuschlag

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

[2]In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit erhöhter Ausnützung entfällt der Mehrlängenzuschlag.	070		**[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.	071		**[3]**Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.
	072		
Art. 15 Herabsetzung des Grenzabstandes Der Grenzabstand gemäss Art. 13 und 14 verringert sich für jedes weggelassene und nicht durch ein Untergeschoss ersetzte Vollgeschoss um 1 m bis höchstens auf das kantonale Mindestmass, sofern auch die der reduzierten Vollgeschosszahl entsprechende Gebäudehöhe gemäss Art. 13 Abs. 1 der jeweiligen Zone, und in der Wohnzone W3 eine solche von 6,5 m, nicht überschritten wird.	073	**Herabsetzung des Grenzabstands**	**Art. 15** Der Grenzabstand gemäss Art. 13 und 14 verringert sich für jedes weggelassene und nicht durch ein Untergeschoss ersetzte Vollgeschoss um 1 m bis höchstens auf das kantonale Mindestmass, sofern auch die der reduzierten 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.
	074		
Art. 16 Nutzweise [1]In ~~Gebieten~~ 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.	075	**Nutzweise**	**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.	076		**[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	077		**[3]**Ist in den zwei- und sechsgeschossigen Wohnzonen ein

von mindestens 50 % und in den drei- bis fünfgeschossigen Wohnzonen ein solcher von mindestens 33 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.			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.
	078		
C^bis^. Zentrumszonen	079		**D. Zentrumszonen**
Art. 18a Nutzweise [1]Es sind Wohnnutzungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.	080	**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.	081		[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.	082		[3]Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.
	083		
Art. 18b Dachgestaltung [1]Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.	084	**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 Raumes betragen.	085		[2]Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster sowie Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten erlaubt. Die gesamte Fensterfläche darf höchstens einen Achtel der Bodenfläche des zugehörigen **Raums** betragen.
Art. 18b Abs. 3 der stadträtlichen Vorlage vom GR gestrichen.			

086

087

D. ~~Industriezonen~~ Industrie- und Gewerbezonen

088

Art. 19 Grundmasse[8]

[1]Es gelten folgende Grundmasse:

	~~I~~ IG I	~~IHD~~ IG II	~~IHD~~ IG III
Vollgeschosse max.	7	~~6~~ 7	~~6~~ 7
anrechenbares Dachgeschoss max.	0	~~1~~ 0	~~1~~ 0
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1
Gebäudehöhe max. (m)	25	~~23~~ 25	~~23~~ 25
Grundgrenzabstand min. (m)	3,5	3,5	3,5
~~Ausnützungsziffer max. (%)~~		~~250~~	~~250~~
Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzung max. (%)	50	100	150
Baumassenziffer max. (m^3/m^2)	12	12	12
Freiflächenziffer min. (%)	10	~~15~~ 12,5	15

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

089

E. Industrie- und Gewerbezonen

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.

[8] Zonen I und IHD gemäss alter Fassung aufgehoben.

[3]In der ~~Zone IHD~~ Industrie- und Gewerbezone IG III kann die Hälfte der Freifläche innerhalb eines Umkreises mit einem Radius von 300 m verlegt werden. Eine Weiterverlegung aus diesem Umkreis hinaus ist nicht zulässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.	090		**[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, welche die Gebäudehöhe von 12 m übersteigt, jedoch höchstens auf 16,5 m.	091		**[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.
	092		
Art. 19a Nutzweise [1]In ~~den Zonen I und IHD~~ allen Industrie- und Gewerbezonen sind stark störende Nutzungen zulässig.	093	**Nutzweise**	**Art. 19a [1]** In allen Industrie- und Gewerbezonen sind stark störende Nutzungen zulässig.
[2]Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Hotel- und andere wohnähnliche Nutzungen sind mit Ausnahme von Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige in allen Industrie- und Gewerbezonen nicht zulässig.	094		**[2]**Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Hotel- und andere wohnähnliche Nutzungen sind mit Ausnahme von Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige in allen Industrie- und Gewerbezonen nicht zulässig.
	095		**[F. Zonen für öffentliche Bauten]**
E^{bis}. Quartiererhaltungszonen	096		**G. Quartiererhaltungszonen**
1. Allgemeine Vorschriften	097		**1. Allgemeine Vorschriften**
Art. 24c^{bis} Erscheinung der Gebäude [1]Der Fussboden des Erdgeschosses darf nicht unter dem gewachsenen Boden, gemessen in der Mitte der strassenseitigen Gebäudeaussenseite, und höchstens 1 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens längs der strassenseitigen Gebäudeaussenseite	098	**Erscheinung der Gebäude**	**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.

liegen.		
[2]Können die Masse in steilem Gelände nicht eingehalten werden, hat sich die Lage des Erdgeschossfussbodens an den gebietstypischen Bauten im näheren Umfeld zu orientieren.	099	[2]Können die Masse in steilem Gelände nicht eingehalten werden, hat sich die Lage des Erdgeschossfussbodens an den gebietstypischen Bauten im näheren Umfeld zu orientieren.
[3]In Erscheinung tretende, anrechenbare Untergeschosse dürfen strassenseitig nur eine untergeordnete Befensterung aufweisen.	100	[3]In Erscheinung **tretende anrechenbare** Untergeschosse dürfen strassenseitig nur eine untergeordnete Befensterung aufweisen.
[4]Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse (ohne Dachgeschosse) dürfen insgesamt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen.	101	[4]Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse (ohne Dachgeschosse) dürfen insgesamt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen.
[5]Liegt der Mindestwohnanteil unter 90 %, ist das Erdgeschoss mit einer deutlich grösseren Höhe als die übrigen Geschosse auszubilden.	102	[5]Liegt der Mindestwohnanteil unter 90 %, ist das Erdgeschoss mit einer deutlich grösseren Höhe als die übrigen Geschosse auszubilden.
	103	

Art. 24d Dachgestaltung von Schrägdächern [1]Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.	104	**Dachgestaltung von Schrägdächern**	**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.	105		[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 ~~Zehntel~~ Achtel der Bodenfläche des zugehörigen Raumes betragen.	106		[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.	107		[4] Herrschen Mansardendächer und ähnliche steile Dachformen vor und erreicht die Mehrzahl der Gebäude mit ihrer Traufe die erlaubte Gebäudehöhe, darf die für das Schrägdach zulässige Dachebene durchstossen werden.
Art. 24d Abs. 5 der stadträtlichen Vorlage vom GR gestrichen.			
	108		
Art. 24e Abweichungen von Grundmassen Zur Wahrung gebietstypischer Strukturmerkmale wie ~~der~~ Traufhöhe, ~~oder der~~ Dachform oder Sockelgeschoss und im Interesse eines besseren Erscheinungsbildes können Abweichungen von der Geschosszahl, der Gebäude- und ~~der~~ Firsthöhe, ~~sowie~~ der hofseitigen Baubegrenzung, sowie der Längenbeschränkung von Dachaufbauten und Gebäudevorsprüngen (z.B. Balkone, Erker) bewilligt oder angeordnet werden.	109	**Abweichungen von Grundmassen**	**Art. 24e** Zur Wahrung gebietstypischer Strukturmerkmale wie Traufhöhe, Dachform oder Sockelgeschoss und im Interesse eines besseren **Erscheinungsbilds** können Abweichungen von der Geschosszahl, der Gebäude- und Firsthöhe, der hofseitigen **Baubegrenzung sowie** der Längenbeschränkung von Dachaufbauten und Gebäudevorsprüngen (**z. B.** Balkone, Erker) bewilligt oder angeordnet werden.
	110		

<table>
<tr><td>2. Quartiererhaltungszone I</td><td>111</td><td></td><td>2. Quartiererhaltungszone I</td></tr>
<tr><td>Art. 24f Gebietscharakter</td><td>112</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>[1]Die Gebiete zeichnen sich aus durch eine die Strassen ~~beidseits~~ begleitende, mehrheitlich geschlossene Bauweise von hoher Dichte des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und Innenhöfen oder Ansätzen zu einer Hofbildung. Der rückwärtige Bereich bzw. die Höfe sind unterschiedlich dicht bebaut oder grossflächig frei gehalten.</td><td>113</td><td>Gebietscharakter</td><td>Art. 24f [1] 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.</td></tr>
<tr><td>[2]Die Strassenfassaden mit Repräsentationsfunktion weisen überwiegend 4 bis 5 Vollgeschosse mit ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf. Die rückwärtigen Fassaden sind meist einfacher gestaltet.</td><td>114</td><td></td><td>[2] Die Strassenfassaden mit Repräsentationsfunktion weisen überwiegend 4 bis 5 Vollgeschosse mit ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf. Die rückwärtigen Fassaden sind meist einfacher gestaltet.</td></tr>
<tr><td></td><td>115</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Art. 24g Randgebäude
[1]Randgebäude sind Hauptgebäude entlang Strassen und Plätzen.</td><td>116</td><td>Randgebäude</td><td>Art. 24g [1] Randgebäude sind Hauptgebäude entlang von Strassen und Plätzen.</td></tr>
<tr><td>[2]Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:
<table>
<tr><td>Vollgeschosse max.</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td></tr>
<tr><td>Anrechenbare Untergeschosse max.</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr>
<tr><td>anrechenbare Dachgeschosse max.</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td></tr>
<tr><td>Gebäudehöhe max.</td><td>11,5</td><td>14,7</td><td>18,0</td><td>21,5</td><td>25,0</td></tr>
</table></td><td>117</td><td></td><td>[2] Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:
<table>
<tr><td>Vollgeschosse max.</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td></tr>
<tr><td>anrechenbare Untergeschosse max.</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr>
<tr><td>anrechenbare Dachgeschosse</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

Firsthöhe max. (m)	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
seitlicher Grenzabstand min. (m)	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5

max.					
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 Strassen und Plätzen im seitlichen Bereich zustimmungsfrei gestattet; beim Ersatz von Hauptgebäuden mit seitlich geschlossener Bauweise ist sie vorgeschrieben.	118	**[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 bzw. eine weiter zurückliegende Baulinie zu bauen. Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen dürfen die Fassade maximal um 1,5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen. Die gleichen Einschränkungen gelten für Vorsprünge im seitlichen Bereich.	119	**[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: a) Im Gebiet a gelten die kantonalen Abstandsvorschriften und für Hauptgebäude zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab strassenseitig vorherrschender Bauflucht bzw. weiter zurückliegender Baulinie. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht. b) In den Gebieten b, c und d darf bis auf die in 12 m Abstand verlaufende Parallele zur strassenseitig vorherrschenden Bau-	120	**[5]**Hofseitig gelten folgende Bestimmungen: **a.** Im Gebiet a gelten die kantonalen Abstandsvorschriften und für Hauptgebäude zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab strassenseitig vorherrschender Bauflucht **oder, falls eine solche besteht, gemessen ab** weiter zurückliegender Baulinie. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht. **b.** In den Gebieten b, c und d darf bis auf die in 12 m Ab-

flucht bzw. zu einer weiter zurückliegenden Baulinie gebaut werden. ~~Gegenüber Hofgebäuden ist ein Gebäudeabstand von mindestens 7 m einzuhalten.~~ c) Bestehende Randgebäude (Stichtag 1. Januar 1999), welche die hofseitig vorgeschriebene Baubegrenzung überschreiten, dürfen über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche und Geschossigkeit sowie des bisherigen Gebäudekubus ~~umgebaut oder~~ ersetzt werden. Dabei sind die Grundmasse gemäss Abs. 2 und ein minimaler Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten. Nur unter der Voraussetzung, dass das neu erstellte Randgebäude die Baubegrenzung einhält und den bisherigen Gebäudekubus aufgibt, dürfen bisher nicht ausgeschöpfte Grundmasse gemäss Abs. 2 beansprucht werden. d) Im Gebiet a gelten für Gebäudevorsprünge die kantonalen Vorschriften. In den Gebieten b, c und d darf die hofseitige Baubegrenzung mit Balkonen um maximal 2 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überstellt werden. In den Gebieten b, c und d dürfen zudem bei bestehenden Gebäuden (Stichtag: 1. Januar 1999) Liftanbauten im technisch erforderlichen Ausmass und unter Beachtung eines minimalen Grenzabstandes von 3,5 m die Baubegrenzung überstellen.			stand verlaufende Parallele zur strassenseitig vorherrschenden Bauflucht **oder, falls eine solche besteht,** zu einer weiter zurückliegenden Baulinie gebaut werden. **c.** Bestehende Randgebäude (Stichtag 1. Januar 1999), **die** die hofseitig vorgeschriebene Baubegrenzung überschreiten, dürfen über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche und Geschossigkeit sowie des bisherigen Gebäudekubus ersetzt werden. Dabei sind die Grundmasse gemäss Abs. 2 und ein minimaler Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten. Nur unter der Voraussetzung, dass das neu erstellte Randgebäude die Baubegrenzung einhält und den bisherigen Gebäudekubus aufgibt, dürfen bisher nicht ausgeschöpfte Grundmasse gemäss Abs. 2 beansprucht werden. **d.** Im Gebiet a gelten für Gebäudevorsprünge die kantonalen Vorschriften. In den Gebieten b, c und d darf die hofseitige Baubegrenzung mit Balkonen um maximal 2 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überstellt werden. In den Gebieten b, c und d dürfen zudem bei bestehenden Gebäuden (**Stichtag 1.** Januar 1999) Liftanbauten im technisch erforderlichen Ausmass und unter Beachtung eines minimalen **Grenzabstands** von 3,5 m die Baubegrenzung überstellen.
	121		
Art. 24h Hofgebäude [1]Hofgebäude sind Hauptgebäude im Hof- bzw. im rückwärtigen Bereich.	122	**Hofgebäude**	**Art. 24h** [1] Hofgebäude sind Hauptgebäude im Hof- **oder** im rückwärtigen Bereich.

<table>
<tr>
<td>[2]Im Gebiet a unterliegen die Hofgebäude keinen speziellen Bestimmungen. Es gelten die für Randgebäude gültigen Grundmasse sowie die kantonalen Abstandsvorschriften.</td>
<td>123</td>
<td>[2]Im Gebiet a unterliegen die Hofgebäude keinen speziellen Bestimmungen. Es gelten die für Randgebäude gültigen Grundmasse sowie die kantonalen Abstandsvorschriften.</td>
</tr>
<tr>
<td>[3]In den Gebieten b und c gelten folgende Bestimmungen:
a) Vollgeschosse max. 2
anrechenbares Untergeschoss max. 1
anrechenbares Dachgeschoss 0
Gebäudehöhe max. (m) 7,0
Firsthöhe max. (m) 3,0
G~~rund~~renzabstand ~~gegenüber Grenzen im Hofbereich~~ min. (m) 3,5
~~Abstand gegenüber Randgebäuden bzw. gegenüber der für Randgebäude geltenden hofseitigen Baubegrenzung min. (m) 7,0~~
b) Anrechenbare Räume im Untergeschoss sind nur im Umfang der grösstmöglichen Vollgeschossfläche zulässig.
c) Hofgebäude dürfen mit anderen Hofgebäuden zusammengebaut werden, im Gebiet b zudem mit Randgebäuden.
d) ~~Im Gebiet c erhöht sich der Grenzabstand bei Fassadenlängen von mehr als 12 m um 1/3 der Mehrlänge. Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hofgebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet; hingegen fallen besondere Gebäude ausser Ansatz.~~
e) Die nicht mit Randgebäuden überbaubaren Parzellen und Parzellenteile dürfen im Gebiet b höchstens zu einem Drittel</td>
<td>124</td>
<td>[3]In den Gebieten b und c gelten folgende Bestimmungen:
<u>a.</u>
<table>
<tr><td>Vollgeschosse max.</td><td>2</td></tr>
<tr><td>anrechenbares Untergeschoss max.</td><td>1</td></tr>
<tr><td>anrechenbares Dachgeschoss</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Gebäudehöhe <u>max.</u></td><td><u>7</u> <u>m</u></td></tr>
<tr><td>Firsthöhe <u>max.</u></td><td><u>3</u> <u>m</u></td></tr>
<tr><td>Grenzabstand <u>min.</u></td><td>3,5 <u>m</u></td></tr>
</table>
<u>b.</u> Anrechenbare Räume im Untergeschoss sind nur im Umfang der grösstmöglichen Vollgeschossfläche zulässig.
<u>c.</u> Hofgebäude dürfen mit anderen <u>Hofgebäuden,</u> im Gebiet b zudem mit Randgebäuden <u>zusammengebaut werden.</u>
<u>d.</u> 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.</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><td>und im Gebiet c höchstens zu einem Fünftel mit Hofgebäuden überbaut werden.</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>[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.</td><td>125</td><td>[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.</td></tr>
<tr><td>[5]In Hofgebäuden ist der Wohnanteil gemäss Zonenplan einzuhalten, höchstens jedoch ein solcher von 50 %.</td><td>126</td><td>[5]In Hofgebäuden ist der Wohnanteil gemäss Zonenplan einzuhalten, höchstens jedoch ein solcher von 50 %.</td></tr>
<tr><td></td><td>127</td><td></td></tr>
<tr><td>3. Quartiererhaltungszone II</td><td>128</td><td>3. Quartiererhaltungszone II</td></tr>
<tr><td>Art. 24l Hauptgebäude
[1]Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:
<table>
<tr><td>Vollgeschosse max.</td><td>3</td><td>4</td></tr>
<tr><td>anrechenbare s Untergeschoss max.</td><td>1</td><td>1</td></tr>
<tr><td>anrechenbares Dachgeschoss</td><td>1</td><td>1</td></tr>
<tr><td>Gebäudehöhe max. (m)</td><td>~~10,5~~
11,5</td><td>~~13,5~~
14,7</td></tr>
<tr><td>Firsthöhe max. (m)</td><td>5</td><td>5</td></tr>
<tr><td>Grenzabstand min. (m)</td><td>3,5</td><td>3,5</td></tr>
</table></td><td>129</td><td>Hauptgebäude
Art. 24l [1] Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:
<table>
<tr><td>Vollgeschosse max.</td><td>3</td><td>4</td></tr>
<tr><td>anrechenbares Untergeschoss max.</td><td>1</td><td>1</td></tr>
<tr><td>anrechenbares Dachgeschoss</td><td>1</td><td>1</td></tr>
<tr><td>Gebäudehöhe max.</td><td>11,5 m</td><td>14,7 m</td></tr>
<tr><td>Firsthöhe max.</td><td>5 m</td><td>5 m</td></tr>
<tr><td>Grenzabstand min.</td><td>3,5 m</td><td>3,5 m</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>[2]Die geschlossene Bauweise ist entlang Strassen und Plätzen im seitlichen Bereich bis auf eine Bautiefe von maximal 16 m gestattet;</td><td>130</td><td>[2]Die geschlossene Bauweise ist entlang von Strassen und Plätzen im seitlichen Bereich bis auf eine Bautiefe von maxi-</td></tr>
</table>

im rückwärtigen Bereich ist sie nicht zulässig.		mal 16 m gestattet; im rückwärtigen Bereich ist sie nicht zulässig.
[3]Für Hauptgebäude gilt eine maximale Bautiefe von 16 m, gemessen ab der Baulinie oder der Strassenabstandslinie. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.	131	**[3]**Für Hauptgebäude gilt eine maximale Bautiefe von 16 m, gemessen ab der Baulinie oder der Strassenabstandslinie. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.
[3bis]Strassenseitig dürfen einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen die Fassade maximal um 1,5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen. Die gleichen Einschränkungen gelten für Vorsprünge im seitlichen Bereich.	132	**[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.
[4]Bestehende Hauptgebäude (Stichtag 1. Januar 1999), welche die maximale Bautiefe überschreiten oder im dahinter liegenden Bereich stehen, dürfen über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche und Geschossigkeit sowie des bisherigen Gebäudekubus ~~umgebaut oder~~ ersetzt werden. Dabei sind die Grundmasse gemäss Abs. 1 einzuhalten. Nur unter der Voraussetzung, dass das neu erstellte Hauptgebäude die Bautiefe einhält und den bisherigen Gebäudekubus aufgibt, dürfen bisher nicht ausgeschöpfte Grundmasse gemäss Abs. 1 und 3 beansprucht werden.	133	**[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.
[5]Bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) darf ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden.	134	**[6]**Bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) darf ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden.
	135	

Art. 24m Besondere Gebäude 2 % der Parzellenfläche, wenigstens jedoch 10 m², dürfen mit besonderen Gebäuden überstellt werden. Diese unterliegen nur den kantonalen Abstandsvorschriften. ~~und dürfen auch ausserhalb der für Hauptgebäude festgelegten Baubereiche erstellt werden.~~	136	**Besondere Gebäude**	**Art. 24m** 2 % der Parzellenfläche, wenigstens jedoch 10 m², dürfen mit besonderen Gebäuden überstellt werden. Diese unterliegen nur den kantonalen Abstandsvorschriften.
	137		
4. Quartiererhaltungszone III	138		**4. Quartiererhaltungszone III**
Art. 24n Gebietscharakter [1]Die Gebiete zeichnen sich durch eine die Strassen begleitende, mehrheitlich offene Bauweise von hoher Dichte des späten 19. Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und einer hohen Durchlässigkeit aus. Die Gebäude sind in der Regel allseitig orientiert und verfügen über einen mehrseitigen Bezug zu unterschiedlich strukturierten Aussenräumen. Der rückwärtige Bereich und die Höfe sind dicht bebaut.	139	**Gebietscharakter**	**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.	140		[2] Die Strassenfassaden weisen überwiegend 4 bis 5 Vollgeschosse mit mehrheitlich ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf.
	141		
Art. 24o Randgebäude [1]Randgebäude sind Hauptgebäude entlang Strassen und Plätzen.	142	**Randgebäude**	**Art. 24o** [1] Randgebäude sind Hauptgebäude entlang **von** Strassen und Plätzen.

<table>
<tr>
<td>

[2]Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:

<table>
<tr><td>Vollgeschosse max.</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr>
<tr><td>anrechenbares Untergeschoss max.</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr>
<tr><td>anrechenbare Dachgeschosse max.</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td></tr>
<tr><td>Gebäudehöhe max. (m)</td><td>11,5</td><td>14,7</td><td>18,0</td></tr>
<tr><td>Firsthöhe max. (m)</td><td>5,0</td><td>5,0</td><td>5,0</td></tr>
<tr><td>Grenzabstand min. (m)</td><td>3,5</td><td>3,5</td><td>3,5</td></tr>
</table>

</td>
<td>143</td>
<td>

[2]Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:

<table>
<tr><td>Vollgeschosse max.</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr>
<tr><td>anrechenbares Untergeschoss max.</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr>
<tr><td>anrechenbare Dachgeschosse max.</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td></tr>
<tr><td>Gebäudehöhe max.</td><td>11,5 m</td><td>14,7 m</td><td>18 m</td></tr>
<tr><td>Firsthöhe max.</td><td>5 m</td><td>5 m</td><td>5 m</td></tr>
<tr><td>Grenzabstand min.</td><td>3,5 m</td><td>3,5 m</td><td>3,5 m</td></tr>
</table>

</td>
</tr>
<tr>
<td>[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 Hofgebäuden.</td>
<td>144</td>
<td>[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.</td>
</tr>
<tr>
<td>[4]In den im Quartiererhaltungszonenplan bezeichneten Bereichen ist das Zusammenbauen ~~nicht~~ erlaubt, ~~falls~~ wenn beide Gebäude gleichzeitig erstellt werden. Ansonsten ist die geschlossene Bauweise zustimmungsfrei gestattet.</td>
<td>145</td>
<td>[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.</td>
</tr>
<tr>
<td>[5]Für Hauptgebäude entlang Strassen und Plätzen gilt im Gebiet a eine maximale Bautiefe von 16 m, im Gebiet b eine maximale Bautiefe von 12 m, gemessen ab strassenseitig vorherrschender Bauflucht oder weiter zurückliegender Baulinie. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.</td>
<td>146</td>
<td>[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.</td>
</tr>
</table>

[6]Strassenseitig ist auf die in der betreffenden Gebäudezeile vorherrschende Bauflucht oder eine weiter zurückliegende Baulinie zu bauen. Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen dürfen die Fassade maximal um 1,5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen. Die gleichen Einschränkungen gelten für Vorsprünge im seitlichen Bereich.	147		**[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.
	148		
Art. 24p Hofgebäude [1]Hofgebäude sind Hauptgebäude im Hof- oder im rückwärtigen Bereich.	149	**Hofgebäude**	**Art. 24p [1]** 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.	150		**[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. (m) 11,5 Firsthöhe max. (m) 3 Grenzabstand min. (m) 3,5	151		**[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.	152		**b.** Anrechenbare Räume im Untergeschoss sind nur im Umfang der grösstmöglichen Vollgeschossfläche zulässig.

c) Hofgebäude dürfen nur mit Hofgebäuden zusammengebaut werden.	153		**c.** Hofgebäude dürfen nur mit Hofgebäuden zusammengebaut werden.
[4]In Hofgebäuden ist der Wohnanteil gemäss Zonenplan einzuhalten, höchstens jedoch ein solcher von 66 %.	154		**[4]**In Hofgebäuden ist der Wohnanteil gemäss Zonenplan einzuhalten, höchstens jedoch ein solcher von 66 %.
	155		
Art. 24q Besondere Gebäude 2 % der Parzellenfläche, wenigstens jedoch 10 m^2, dürfen mit besonderen Gebäuden überstellt werden. Diese unterliegen nur den kantonalen Abstandsvorschriften.	156	**Besondere Gebäude**	**Art. 24q** 2 % der Parzellenfläche, wenigstens jedoch 10 m^2, dürfen mit besonderen Gebäuden überstellt werden. Diese unterliegen nur den kantonalen Abstandsvorschriften.
	157		
F. Kernzonen	158		**H. Kernzonen**
2. Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen	159		**2. Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**
Art. 27 Überbaubare Flächen [1]Hauptgebäude können nur innerhalb der Baubereiche oder Baubegrenzungslinien sowie anstelle von mit Profilerhaltung oder Profilangleichung gekennzeichneten Gebäuden neu erstellt werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des ~~Quartier~~ Gebietscharakters ~~oder der hygienischen Verhältnisse~~ liegt und keine schutzwürdigen nachbarlichen Interessen verletzt werden.	160	**Überbaubare Flächen**	**Art. 27 [1]** Hauptgebäude können nur innerhalb der Baubereiche oder Baubegrenzungslinien sowie anstelle von mit Profilerhaltung oder Profilangleichung gekennzeichneten Gebäuden neu erstellt werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Gebietscharakters liegt und keine schutzwürdigen nachbarlichen Interessen verletzt werden.
[2]Für unter Schutz gestellte Gebäude ist die Beschränkung der überbaubaren Fläche nicht massgebend.	161		**[2]**Für unter Schutz gestellte Gebäude ist die Beschränkung der überbaubaren Fläche nicht massgebend.
[3]Das Bauen auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze ist gestattet, soweit nicht eine Profilerhaltung, eine Profilangleichung, ein Baubereich oder eine Baubegrenzungslinie entgegenstehen.	162		**[3]**Das Bauen auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze ist gestattet, soweit nicht eine Profilerhaltung, eine Profilangleichung, ein Baubereich oder eine Baubegrenzungslinie entge-

			genstehen.
[4]In den Kernzonen Rämistrasse, Hirschengraben, Zähringerstrasse, Albisrieden, Höngg, Witikon, Drahtzug, Hinterberg, Honrain, Köschenrüti, Riedhof, Vorderberg, Parkring, Seefeld, Kieselgasse, Platte und Neubühl ist die Geltung der Baulinie suspendiert, wo die vorgeschriebene Profilerhaltung Gebäude oder Gebäudeteile im Baulinienbereich betrifft.	163		**[4]**In den Kernzonen **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.
	164		
Art. 28 Profilerhaltung [1]Gebäude oder Gebäudeteile haben im Bereich einer Profilerhaltungslinie bei Ersatz oder Umbau den Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude zu übernehmen. Die Zahl der bestehenden ~~oberirdischen Geschosse~~ Vollgeschosse darf ~~oberirdisch~~ nicht überschritten werden.	165	**Profilerhaltung**	**Art. 28 [1]** Gebäude oder Gebäudeteile haben im Bereich einer Profilerhaltungslinie bei Ersatz oder Umbau den Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude zu übernehmen. Die Zahl der bestehenden Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.
[2]Für die Nutzung überhoher Raumstrukturen (Fabrikhallen, landwirtschaftliche Remisen etc.) mit mehrgeschossigen Raumhöhen darf die Zahl der bestehenden Vollgeschosse überschritten werden, sofern keine schutzwürdigen Interessen entgegenstehen.	166		**[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.	167		**[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 ~~an ein Gebäude~~ nur ~~insoweit~~ angebaut werden, wenn dadurch das wesentliche äussere Erscheinungsbild nicht be-	168		**[4]**Im Bereich einer Profilerhaltungslinie darf ein besonderes Gebäude gemäss Art. 37 nur angebaut werden, wenn dadurch das wesentliche äussere Erscheinungsbild nicht be-

einträchtigt wird.			einträchtigt wird.
[5]Ist in den Kernzonen City, Enge, Hirschengraben, Zähringerstrasse, Mythenquai, Rämistrasse, Seefeld, Selnau und Utoquai bei Gebäuden oder Gebäudeteilen nur entlang der Strassenfassaden eine Profilerhaltungslinie festgesetzt, gelten folgende Bestimmungen: a) In den mit H bezeichneten Strassengevierten ist bei Um- und Neubauten die hofseitige Baubegrenzung der bestehenden Hauptgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) einzuhalten. Der Hofbereich darf nicht weiter überbaut werden. Bestehende Hofgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) dürfen im bisherigen Kubus umgebaut und ersetzt werden. Zusätzlich dürfen 2 % der im Hofbereich gelegenen Parzellen und Parzellenteile, wenigstens jedoch 10 m^2, 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.	169		**[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 m^2, 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.
	170		
Art. 29 Profilangleichung [1]Gebäude oder Gebäudeteile haben sich im Bereich einer Profilangleichungslinie bei Ersatz oder Umbau an der Erdgeschossansetzung, an der Höhe und Ausgestaltung des Erdgeschosses ~~Struktur~~ und an der Traufhöhe der massgebenden Nachbargebäude zu orientieren. ~~Die zulässige Vollgeschosszahl ist im Kernzonenplan eingetragen.~~	171	**Profilangleichung**	**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 ~~und ersetzt~~ werden. Zusätzlich dürfen 2 % der im Hofbereich gelegenen Parzellen und Parzellenteile, wenigstens jedoch 10 m^2, 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.	172		**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 m^2, 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.
	173		
Art. 30 Baubereich [1]Sind im Baubereich keine Bezeichnungen enthalten, so kann ein Gebäude mit der bestehenden oberirdischen Baumasse neu erstellt werden. Die Baumasse berechnet sich nach den kantonalen Vorschriften über die Baumassenziffer.	174	**Baubereich**	**Art. 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:	175		**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	10,5	13,5	16,5
Grundgrenzabstand min. (m)	5	5	3,5	3,5
Abstand mit Mehrlängenzuschlag max. (m)	10	11		
Ausnützungsziffer max. (%)	60	90	130	170

Der Mehrlängenzuschlag gilt nur für die Baubereiche K2 und K3 und beträgt 1/3 der 12 m übersteigenden Fassadenlänge. Bei der Berechnung der massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet. Die massgebliche Grundfläche ist der vom Baubereich erfasste Teil eines Grundstücks. Die anrechenbare Geschossfläche der mit Profilerhaltung bezeichneten Gebäude gilt als bereits konsumierte Fläche der zulässigen Ausnützung. ~~Ausnützungsübertragungen zwischen mehreren Baubereichen sind ausgeschlossen.~~

b) Ein Buchstabe verweist auf gebietsbezogene Zusatzvorschriften.

a. Entsprechend den nachstehenden Bezeichnungen gelten die Grundmasse:

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

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

b. Ein Buchstabe verweist auf gebietsbezogene Zusatzvorschriften.

c) Die Zahl über dem Strich bezeichnet die maximal zulässigen Vollgeschosse. d) Die Zahl unter dem Strich bezeichnet die maximal zulässige Gebäudegrundfläche in m^2. e) Eine Zahlenangabe entlang der Baubereichslinie bezeichnet die maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern. Sie geht der Gebäudehöhe gemäss Art. 32 vor.			**c.** Die Zahl über dem Strich bezeichnet die maximal zulässigen Vollgeschosse. **d.** Die Zahl unter dem Strich bezeichnet die maximal zulässige Gebäudegrundfläche in m^2. **e.** Eine Zahlenangabe entlang der Baubereichslinie 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.	176		**[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.	177		**[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.
	178		
Art. 31 Baubegrenzungslinie [1]Innerhalb der Baubegrenzungslinie sind in der Regel 5 Vollgeschosse zulässig. Wo 6 Vollgeschosse zulässig sind, ist dies im Kernzonenplan eingetragen.	179	**Baubegrenzungslinie**	**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.	180		**[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.	181		**[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	182		**[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. Bestehen-

1. Januar 1999) dürfen im bisherigen Kubus umgebaut ~~und ersetzt~~ werden. Zusätzlich dürfen 2 % der im Hofbereich gelegenen Parzellen und Parzellenteile, wenigstens jedoch 10 m^2, mit besonderen Gebäuden überstellt werden.			de Hofgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) dürfen im bisherigen Kubus umgebaut werden. Zusätzlich dürfen 2 % der im Hofbereich gelegenen Parzellen und Parzellenteile, wenigstens jedoch 10 m^2, 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 Ausnützung entsteht.	183		**[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 Ausnützung entsteht.
	184		
Art. 33 Höhenlage der Gebäude [1]Der Fussboden des Erdgeschosses darf entweder höchstens 1,5 m über dem tiefsten oder maximal 0,5 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Bodens längs der Gebäudeaussenseite liegen. In der Mitte der strassenseitigen Gebäudeaussenseite darf der Fussboden des Erdgeschosses nicht unter dem gewachsenen Boden liegen.	185	**Höhenlage der Gebäude**	**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 Gebäudeaussenseite liegen. In der Mitte der strassenseitigen Gebäudeaussenseite darf 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.	186		**[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.	187		**[3]**Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse (ohne Dachgeschoss) dürfen insgesamt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen.
	188		

Art. 34 Abgrabungen, Aufschüttungen Für Abgrabungen und Aufschüttungen gilt Art. 10 unter dem Vorbehalt der Wahrung des Gebietscharakters und der Erzielung einer guten Gesamtwirkung. Vorbehalten bleibt zudem Art. 35 Abs. 1.	189	**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.
	190		
Art. 36 Dachgeschoss [1]Zusätzlich zu den Vollgeschossen ist ein anrechenbares Dachgeschoss erlaubt.	191	**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 ~~als räumliche Erweiterung einer im ersten Dachgeschoss bestehenden Wohnung oder Dienstleistungsnutzung~~ ausgebaut werden.	192		[2] In den Kernzonen darf bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden.
	193		
Art. 38 Unterirdische Gebäude [1]Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile können auch ausserhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden, sofern sie den gewachsenen Boden nicht überragen.	194	**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.	195		[2] In unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen ausserhalb der überbaubaren Flächen sind keine Räume mit anrechenbaren Nutzungen gestattet.
	196		
Art. 39 Dachgestaltung [1]Dachaufbauten, Dacheinschnitte und ~~(Lukarnen, Gauben und Ähnliche),~~ Dachflächenfenster ~~sowie Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten~~ sind ~~ge-~~	197	**Dachgestaltung**	**Art. 39** [1] Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

~~stattet. Sie müssen~~ nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.			
[2]Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.	198		[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~~ Gesamtfläche der Dachfenster darf im 2. Dachgeschoss höchstens einen ~~Zehntel~~ Achtel der Bodenfläche des zugehörigen Raumes betragen.	199		[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.
Art. 39 Abs. 4 und 5 der stadträtlichen Vorlage vom GR gestrichen.			
[6]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.	200		[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.
[7]Zur Wahrung gebietstypischer Dachformen und im Interesse eines besseren Erscheinungsbildes können in den Kernzonen City, Enge, Selnau, Utoquai, Mythenquai, Rämistrasse, Hirschengraben, Zähringerstrasse, Parkring und Seefeld Abweichungen von der Längenbeschränkung von Dachaufbauten bewilligt oder angeordnet werden.	201		[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.
	202		
Art. 43 Allgemeine Gestaltungsvorschrift [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	203	**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

<table>
<tr><td>mit Bauten überstellten Flächen ist dabei insbesondere die gebietscharakteristische Geländemodellierung, Bepflanzung und Materialisierung zu berücksichtigen.</td><td></td><td></td><td><u>sind</u> dabei <u>insbesondere gebietscharakteristische</u> Geländemodellierung, Bepflanzung und Materialisierung zu berücksichtigen.</td></tr>
<tr><td>[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.</td><td>204</td><td></td><td><u>2</u>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.</td></tr>
<tr><td></td><td>205</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Art.43a Begrünung; Spiel- und Ruheflächen; Gärten

[1]Bei der Erstellung von Hauptgebäuden ist ein Anteil der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen. Dabei gelten folgende Werte:
<table><tr><td>In den Baubereichen K2 und K3:</td><td>2/3</td></tr><tr><td>In den Kernzonen Albisrieden, Bernoulli, Belvoir, Blüemliquartier, Drahtzug, Fierzgasse, Haumesser, Heimatstrasse, Hinterberg 1 und 2, Hohe Promenade (ohne Bahngebiet und Grundstücke an der Stadelhoferstrasse), Honrain, Köschenrüti, Mittel-Leimbach, Neubühl, Parkring, Riedhof, Schwamendingen, Seefeld, Unteraffoltern, Vorderberg, Vordere Eierbrecht, Waidhof, Witikon, Wollishofen und Platte:</td><td>1/2</td></tr></table></td><td>206</td><td><u>Begrünung, Spiel- und Ruheflächen, Gärten</u></td><td><u>Art. 43a</u> [1] Bei der Erstellung von Hauptgebäuden ist ein Anteil der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen. Dabei gelten folgende Werte:
<table><tr><td><u>Baubereiche</u> K2 und <u>K3</u></td><td>2/3</td></tr><tr><td><u>Kernzonen</u> Albisrieden, <u>Belvoir</u>, <u>Bernoulli</u>, Blüemliquartier, Drahtzug, Fierzgasse, Haumesser, Heimatstrasse, Hinterberg 1 und 2, Hohe Promenade (ohne Bahngebiet und Grundstücke an der Stadelhoferstrasse), Honrain, Köschenrüti, Mittel-Leimbach, Neubühl, Parkring, <u>Platte,</u> Riedhof, Schwamendingen, Seefeld, Unteraffoltern, Vorderberg, Vordere Eierbrecht, Waidhof, Witikon, <u>Wollishofen</u></td><td>1/2</td></tr><tr><td><u>Baubereiche</u> K4 und K5 <u>sowie Kernzonen</u> Enge, Hirschengraben, <u>Höngg, Kie-</u></td><td>1/3</td></tr></table></td></tr>
</table>

In den Baubereichen K4 und K5 sowie in den Kernzonen Enge, Hirschengraben, Zähringerstrasse, Höngg, Mythenquai, Selnau, Utoquai, Kieselgasse und Ottenweg: 1/3				**selgasse, Mythenquai, Ottenweg, Selnau, Utoquai, Zähringerstrasse**
[2]Ein der Art der Überbauung entsprechender Teil ist als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.	207		**[2]**Ein der Art der Überbauung entsprechender Teil ist als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.	
~~[3]In den Baubereichen K4 und K5 sowie in den Kernzonen Enge, Hirschengraben, Höngg, Mythenquai, Selnau und Utoquai ist bei der Erstellung von Hauptgebäuden mindestens ein Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen. Ein der Art der Überbauung entsprechender Teil ist als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.~~ [3]Vorbehalten bleiben abweichende Gestaltungsanforderungen zur Wahrung des Gebietscharakters.	208		**[3]**Vorbehalten bleiben abweichende Gestaltungsanforderungen zur Wahrung des Gebietscharakters.	
[4]Die Herrichtung von Freizeit- oder Pflanzgärten, Spiel- oder Ruheflächen kann bei bestehenden Mehrfamilienhäusern verlangt werden, wenn dafür ein Bedürfnis vorhanden und die Verpflichtung technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.	209		**[4]**Die Herrichtung von Freizeit- oder Pflanzgärten, Spiel- oder Ruheflächen kann bei bestehenden Mehrfamilienhäusern verlangt werden, wenn dafür ein Bedürfnis vorhanden und die Verpflichtung technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.	
	210			
3. Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften	211		**3. Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften**	
a) Altstadt	212		**a. Altstadt**	
Art. 44 Gebietscharakter Altstadt [1]Die Altstadt umfasst das Gebiet innerhalb der ehemaligen mittelalterlichen Stadtmauern. In der Altstadt versammeln sich die heraus-	213	**Gebietscharakter**	**Art. 44** [1] Die Altstadt umfasst das Gebiet innerhalb der ehemaligen mittelalterlichen Stadtmauern. In der Altstadt versammeln sich die herausragenden Bauten der gesellschaftlichen und technischen Infrastruktur einer mittelalterlichen und	

ragenden Bauten der gesellschaftlichen und technischen Infrastruktur einer mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadt: Das Rathaus, die Zunfthäuser, die grossen Kirchen, das Waisenhaus, die Brücken, die Brunnen, die Ehgräben. Die einzelnen Bauetappen einer kontinuierlichen Entwicklung vom Mittelalter über die Frühe Neuzeit bis in die Gegenwart sind in vielen Bauten ablesbar.		frühneuzeitlichen Stadt: Das Rathaus, die Zunfthäuser, die grossen Kirchen, das Waisenhaus, die Brücken, die Brunnen **und** die Ehgräben. Die einzelnen Bauetappen einer kontinuierlichen Entwicklung vom Mittelalter über die Frühe Neuzeit bis in die Gegenwart sind in vielen Bauten ablesbar.
[2]Hohes Alter und der Wechsel von gross- und kleinmassstäblicher Baustruktur kennzeichnen die Architektur und prägen das Gassenbild sowie die vereinzelten Plätze. Innenhöfe mit kleinen Nebengebäuden bilden einen Gegenpol zu den Gassenräumen. Gassen und Innenhöfe sind oft mittels Durchfahrten verbunden.	214	**[2]** Hohes Alter und der Wechsel von gross- und kleinmassstäblicher Baustruktur kennzeichnen die Architektur und prägen das Gassenbild sowie die vereinzelten Plätze. Innenhöfe mit kleinen Nebengebäuden bilden einen Gegenpol zu den Gassenräumen. Gassen und Innenhöfe sind oft mittels Durchfahrten verbunden.
[3]Charakteristisch sind insbesondere: a) die vielfältige Dachlandschaft; b) die teilweise stark differierenden Traufhöhen; c) die unterschiedlich hohen und daher von Haus zu Haus versetzten Stockwerke: d) die unregelmässig in mittelalterlicher oder regelmässig in barocker Tradition angeordneten Fenster; e) Brandmauern, welche die einzelnen Gebäudeeinheiten trennen; f) die ebenerdigen Keller, die im 19. Jahrhundert zu Läden, Restaurants und Werkstätten umgenutzt wurden; g) die im nichtunterkellerten Bereich enthaltenen archäologischen Zeugen für die 2000-jährige Geschichte der Altstadt.	215	**[3]** Charakteristisch sind insbesondere: **a.** **vielfältige** Dachlandschaft; **b.** **teilweise** stark **differierende** Traufhöhen; **c.** **unterschiedlich hohe** und daher von Haus zu Haus **versetzte** Stockwerke**;** **d.** **unregelmässig** in mittelalterlicher oder regelmässig in barocker Tradition **angeordnete** Fenster; **e.** Brandmauern, **die** die einzelnen Gebäudeeinheiten trennen; **f.** **ebenerdige** Keller, die im 19. Jahrhundert zu Läden, Restaurants und Werkstätten umgenutzt wurden; **g.** **im** nichtunterkellerten Bereich **enthaltene archäologische** Zeugen für die 2000-jährige Geschichte der Altstadt.
Art. 45 aufgehoben gemäss stadträtlicher Vorlage (GR Nr. 2014/335)		

Art. 46 Zusatzvorschriften Altstadt: ~~Ersatzbauten~~ Festlegung der Profilerhaltung [1]Für sämtliche Bauten in der Altstadt gilt allseitig die Profilerhaltung gemäss Art. 28.	216	**Zusatzvorschriften Profilerhaltung**	**Art. 46** [1] Für sämtliche Bauten in der Altstadt gilt allseitig die Profilerhaltung gemäss Art. 28.
[2]Abweichungen von Absatz 1 können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des ~~Quartier~~ Gebietscharakters ~~oder der hygienischen Verhältnisse~~ liegt und keine schutzwürdigen nachbarlichen Interessen verletzt werden.	217		[2] Abweichungen von **Abs.** 1 können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Gebietscharakters liegt und keine schutzwürdigen nachbarlichen Interessen verletzt werden.
	218		
Art. 48 Zusatzvorschriften Altstadt: Gestaltung [1]Das bisherige System der Haustrennwände ist zu übernehmen.	219	**Zusatzvorschriften 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.	220		[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.	221		[3] Fassaden sind so zu gliedern, dass sie den alten Hausbreiten entsprechen.
[4]Gegen die Strasse gerichtete Balkone ~~sowie~~ und Vordächer~~, Markisen und ähnliche Vorrichtungen~~ sind nicht gestattet. Kleinteilige Sonnenschutzvorrichtungen wie Fallarmstoren oder ähnliche Vorrichtungen können zum Schutz von Schaufensterauslagen oder zur Beschattung von Strassencafés bewilligt werden.	222		[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.
	223		
Art. 49 Zusatzvorschriften Altstadt: Untergeschosse In der Kernzone Altstadt sind anrechenbare Räume in Untergeschossen nur im Umfang von 60 % des nach Regelbauweise	224	**Zusatzvorschriften Untergeschosse**	**Art. 49** In der Kernzone Altstadt sind anrechenbare Räume in Untergeschossen nur im Umfang von 60 % des nach Regelbauweise grösstmöglichen Vollgeschosses zulässig.

grösstmöglichen Vollgeschosses zulässig.			
	225		
b) City	226		**b. City**
Art. 50 Gebietscharakter City [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 regelmässig für publikumsorientierte Nutzungen überhoch ausgebildet.	227	**Gebietscharakter**	**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 Bahnhofsgeviert mit dem grossen, auf den Bahnhofplatz ausgerichteten Bahnhofportal, die Bahnhofstrasse und das Fraumünsterquartier. Repräsentative Einzelbauten heben sich palastartig aus der sonst vorherrschenden Blockrandbebauung hervor.	228		[2] Geschäftshäuser des Historismus und des frühen Jugendstils kennzeichnen das Bahnhofsgeviert mit dem grossen, auf den Bahnhofplatz ausgerichteten Bahnhofportal, die Bahnhofstrasse und das Fraumünsterquartier. Repräsentative Einzelbauten heben sich palastartig aus der sonst vorherrschenden Blockrandbebauung hervor.
[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.	229		[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 einem Strassenblock lange Gebäude das Strassenbild.	230		[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.	231		[5] Im Gebiet des Talackers und um den barocken Pelikanplatz entstand in der Mitte des 20. Jahrhunderts ein modernes Geschäftsviertel mit grossvolumigen Bürobauten.
	232		

c) Enge und Selnau	233		**c. Enge und Selnau**
Art. 52 Gebietscharakter Enge und Selnau [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 Landistil.	234	**Gebietscharakter**	**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 Landistil.
[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 fünfgeschossigen Bauten der Brandschenke-, Freigut- und Gartenstrasse.	235		[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 fünfgeschossigen Bauten der Brandschenke-, Freigut- und Gartenstrasse.
Art. 52 Abs. 3 aufgehoben gemäss stadträtlicher Vorlage (GR Nr. 2014/335)			
	236		
d) Utoquai und Mythenquai	237		**d. Utoquai und Mythenquai**
Art. 54 Gebietscharakter Utoquai und Mythenquai [1]Zurückversetzt hinter Quaianlage und mehrspurigen Strassen besteht entlang des Uto- sowie des Mythenquais eine städtebaulich bedeutende Seefrontbebauung an exponierter Lage.	238	**Gebietscharakter**	**Art. 54** [1] Zurückversetzt hinter Quaianlage und mehrspurigen Strassen besteht entlang des Uto- sowie des Mythenquais eine städtebaulich bedeutende Seefrontbebauung an exponierter Lage.
[2]Repräsentative Hauptfronten von ~~Hofrandbebauungen~~ Blockrandbebauungen sind ebenso typisch wie ~~sowie~~ grosse herrschaftliche Einzelbauten. Die Bauten sind fünfgeschossig~~e Bauten mit ausge-~~	239		[2] Repräsentative Hauptfronten von Blockrandbebauungen sind ebenso typisch wie grosse herrschaftliche Einzelbauten. Die Bauten sind fünfgeschossig. Charakteristisch sind die

~~prägtem Sockelgeschoss~~. Charakteristisch sind die ~~und~~ markant ausgebildeten Traufen auf ca. 20 m Höhe.			markant ausgebildeten Traufen auf **etwa** 20 m Höhe.
	240		
f) Rämistrasse	241		**f. Rämistrasse**
Art. 57 Gebietscharakter Rämistrasse [1]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.	242	**Gebietscharakter**	**Art. 57** [1] 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 regelmässig ein überhoch ausgebildetes Erdgeschoss für publikumsorientierte Nutzungen auf und sind vier- bis fünfgeschossig. Entlang der Rämistrasse liegt die markant ausgebildete Traufe in der Regel auf ca. 18 m Höhe und bildet wegen der Hanglage eine Treppenlinie.	243		[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.
	244		
h) Hirschengraben und Zähringerstrasse	245		**g. Hirschengraben**
Art. 59 Gebietscharakter Hirschengraben [1]Das Gebiet umfasst die städtebaulich wichtige Übergangszone zwischen Altstadt und Hochschulquartier.	246	**Gebietscharakter**	**Art. 59** [1] 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.	247		[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.	248		[3]Entlang der Rämistrasse konzentrieren sich Staatsbauten für Bildung und Kultur.
[4]Die Mehrfamilienhäuser «Auf der Mauer» zeichnen sich aus als ~~intaktes Beispiel einer 1886~~ einheitlich geplante Überbauung von villenartigen Neurenaissance-Mehrfamilienhäusern des späten 19. Jahrhunderts ~~Starke Durchgrünung~~ mit Gärten und grossem Baumbestand.	249		**[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.
	250		**h. Zähringerstrasse**
Art. 59a Gebietscharakter Zähringerstrasse Das Gebiet ist geprägt von der Blockrandbebauung des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts. Die Gebäude weisen regelmässig ein überhoch ausgebildetes Erdgeschoss für publikumsorientierte Nutzungen auf und sind vier- bis fünfgeschossig. Die Traufen sind bei gleicher Stockwerkzahl gleich hoch, bilden aber wegen der Hanglage eine Treppenlinie.	251	**Gebietscharakter**	**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.
	252		
i) Ländliche Kernzonen	253		**i. Ländliche Kernzonen**
Art. 60 Allgemeines [1]Zu den ländlichen Kernzonen gehören die bäuerlichen Dorfkerne und die Weiler.	254	**Allgemeines**	**Art. 60 [1]** Zu den ländlichen Kernzonen gehören die bäuerlichen Dorfkerne und die Weiler.
[2]Zu den bäuerlichen Dorfkernen gehören die Kernzonen Albisrieden, Höngg, Mittel-Leimbach, Schwamendingen, Unteraffoltern, Witikon und Wollishofen.	255		[2]Zu den bäuerlichen Dorfkernen 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, Köschenrüti, Riedhof, Vorderberg, Vordere Eierbrecht und Waidhof.	256		**[3]** Zu den Weilern gehören die Kernzonen Drahtzug, Haumesser, Hinterberg 1 und 2, Honrain, Köschenrüti, Riedhof, Vorderberg, Vordere Eierbrecht und Waidhof.
	257		
Art. 60a Gebietscharakter bäuerliche Dorfkerne [1]Die heutigen Dorfkerne auf Stadtgebiet entwickelten sich aus den ursprünglichen Bauerndörfern. Sie setzen sich zusammen aus den alten Bauerngehöften (15.–18. Jahrhundert) mit ihrer klaren Gliederung in Wohnteile und Stallscheunen und einzelnen, in die Lücken gesetzten Bauten des 19. und frühen 20. Jahrhunderts (Bauernhäuser und Ökonomiebauten, Wohn- und Gewerbebauten). Typische Gebäude sind zudem die Dorfkirchen, Gemeindehäuser, Pfarrhäuser und Schulhäuser der ehemaligen Gemeinden sowie vereinzelt auch Verkaufsläden und Wirtschaften.	258	**Gebietscharakter bäuerliche Dorfkerne**	**Art. 60a [1]** 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 Wohn- und Ökonomiegebäuden. Unterschiedlich sind die Ausrichtung der Gebäude, die Gebäudehöhe und das Erscheinungsbild der Bauten im Detail.	259		**[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) ~~herkömmliche~~ traditionelle Gesamtform ~~aller~~ der Baukörper mit oft grossen und geschlossenen, teilweise auch kleinteilig gegliederten Dachflächen (Giebel- ~~bauten~~ oder Pultdächer) und teilweise geringe Gebäudeabstände; b) rhythmische Abfolge von ~~Gross- und Kleindächern~~ Gross- und	260		**[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-

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.			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.
	261		
Art. 60b Gebietscharakter Weiler [1]Weiler sind ländliche Gebäudegruppen, die nicht die Ausdehnung eines Dorfkerns erreichen. Sie umfassen einzelne Bauernhäuser aus dem 16. bis 20. Jahrhundert sowie ländliche und vorstädtische Ergänzungsbauten.	262	**Gebietscharakter 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.	263		[2] Der Gebietscharakter entspricht im Übrigen sinngemäss den Bestimmungen von Art. 60a Abs. 2 und 3.
	264		
Art. 61 aufgehoben gemäss stadträtlicher Vorlage (GR Nr. 2014/335)			
Art.62 Zusatzvorschriften Höngg	265		
Art. 62 Abs. 1 und 2 aufgehoben gemäss stadträtlicher Vorlage (GR Nr. 2014/335)			
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	266	**Zusatzvorschriften Höngg**	**Art. 62** Bei den Arkadenlinien gemäss Kernzonenplan müssen neue, auf das Niveau der angrenzenden Strasse ausgerichtete Geschosse strassenseitig bis zu dieser Linie als Ar-

erste Geschoss unter dem Strassenniveau ist strassenseitig bis auf die Arkadenlinie zurückzusetzen.			kade ausgebildet werden. Das erste Geschoss unter dem Strassenniveau ist strassenseitig bis auf die Arkadenlinie zurückzusetzen.
	267		
Art. 63 und 64 aufgehoben gemäss stadträtlicher Vorlage (GR Nr. 2014/335)			
k) Parkring	268		**j. Parkring**
Art. 65 Gebietscharakter Parkring [1]~~Zeittypisches~~ Das historistische~~s~~ Villenquartier (Ende 19. Jahrhundert~~s~~) zeichnet sich aus durch eine enge Verbindung zwischen Architektur und Parklandschaft.	269	**Gebietscharakter**	**Art. 65** [1] Das historistische Villenquartier (Ende 19. Jahrhundert) zeichnet **sich durch** eine enge Verbindung zwischen Architektur und Parklandschaft **aus**.
[2]An den Rändern schirmt ein dichter Baumbestand das Gebiet nach aussen ab. Das Innere prägen grosse Villen mit seltenen Bäumen und ausgedehnten Grünflächen.	270		[2] An den Rändern schirmt ein dichter Baumbestand das Gebiet nach aussen ab. Das Innere prägen grosse Villen mit seltenen Bäumen und ausgedehnten Grünflächen.
[3]Der südliche und westliche Randbereich wird abgeschlossen durch eine im englischen Landhausstil errichtete Gruppe von Doppeleinfamilienhäusern mit Gärten.	271		[3] Der südliche und westliche Randbereich wird abgeschlossen durch eine im englischen Landhausstil errichtete Gruppe von Doppeleinfamilienhäusern mit Gärten.
Art. 66 Zusatzvorschriften Parkring [1]Zusätzliche Bauvorschriften C: Überbauungsziffer max. (%) 20 Gebäudelänge max. (m) 25	273	**Zusatzvorschriften**	**Art. 66** Zusätzliche Bauvorschriften C: Überbauungsziffer **max.** 20 **%** Gebäudelänge **max.** 25 **m**
Art. 66 Abs. 2 aufgehoben gemäss stadträtlicher Vorlage (GR Nr. 2014/335)			

l) Belvoir	275		**k. Belvoir**
Art. 67 Gebietscharakter Belvoir Charakteristisch sind Einzelvillen im Stil des Historismus, die sich auf die beiden grossen Parkanlagen Belvoir- und Rieterpark ausrichten.	276	**Gebietscharakter**	**Art. 67** Charakteristisch sind Einzelvillen im Stil des Historismus, die sich auf die beiden grossen Parkanlagen Belvoir- und Rieterpark ausrichten.
	277		
m) Seefeld	278		**l. Seefeld**
Art. 68 Gebietscharakter Seefeld [1]Der nördliche Teil des Gebiets ist geprägt durch eine offene Blockrandbauweise im Heimatstil.	279	**Gebietscharakter**	**Art. 68** [1] Der nördliche Teil des Gebiets **ist durch** eine offene Blockrandbauweise im Heimatstil **geprägt**.
[2]Im äussern Seefeld und entlang der Seepromenade prägen Villen mit parkähnlichen Gärten das Ortsbild.	280		[2] Im **äusseren** Seefeld und entlang der Seepromenade prägen Villen mit parkähnlichen Gärten das Ortsbild.
[3]Repräsentative Firmensitze der Nachkriegszeit sind charakteristisch für die Seepromenade. Sie fügen sich rücksichtsvoll in die ältere Bebauungsstruktur ein.	281		[3] Repräsentative Firmensitze der Nachkriegszeit sind charakteristisch für die Seepromenade. Sie fügen sich rücksichtsvoll in die ältere Bebauungsstruktur ein.
Art. 70 Zusatzvorschriften Seefeld: Besondere Nutzungsanordnung[4]	283		**Art. 70 Zusatzvorschriften Seefeld: Besondere Nutzungsanordnung**[9]
n) Kieselgasse	284		**m. Kieselgasse**
Art. 70a Gebietscharakter Kieselgasse Das Gebiet umfasst drei von der Baumeisterarchitektur des frühen	285	**Gebietscharakter**	**Art. 70a** Das Gebiet umfasst drei von der Baumeisterarchitektur des frühen Stadtwachstums (1860 **bis** 1900) geprägte

[4] Aufgehoben durch Rechtsmittelentscheid.

[9] Aufgehoben durch Rechtsmittelentscheid.

Stadtwachstums (1860–1900) geprägte Hausgevierte im Seefeld. Einfachste Wohn- und historistisch verzierte Mietshäuser mit ihren eingezäunten baumbestandenen Gärten entlang schmaler Strassen sind typisch für das Gebiet. An den Rändern umfassen jüngere und höhere Wohn- und Geschäftsbauten die Kernzone.			Hausgevierte im Seefeld. Einfachste Wohn- und historistisch verzierte Mietshäuser mit ihren eingezäunten baumbestandenen Gärten entlang schmaler Strassen **sind für** das Gebiet **typisch**. An den Rändern umfassen jüngere und höhere Wohn- und Geschäftsbauten die Kernzone.
o) Ottenweg	287		**n. Ottenweg**
Art. 70b Gebietscharakter Ottenweg Das Gebiet ist von kleinteiligen Handwerkerhäusern, Werkstätten und frühen Mietshäusern in der sich ab ca. 1830 entwickelnden Baumeisterarchitektur geprägt. Grössere moderne Wohn- und Gewerbebauten durchsetzen das Quartier.	288	**Gebietscharakter**	**Art. 70b** Das Gebiet ist von kleinteiligen Handwerkerhäusern, Werkstätten und frühen Mietshäusern in der sich ab **etwa** 1830 entwickelnden Baumeisterarchitektur geprägt. Grössere moderne Wohn- und Gewerbebauten durchsetzen das Quartier.
p) Platte	290		**o. Platte**
Art. 70c Gebietscharakter Platte [1]Anschliessend an die ehemaligen dörflichen Siedlungskerne Platte (Fluntern), Baschlig-Hofstrasse (Hottingen) und Wolfbach (Hottingen) ist das Gebiet geprägt durch in der Regel einfache, kleinmassstäbliche Baumeisterhäuser im Biedermeierstil der frühen Siedlungsverdichtung ab ca. 1850.	291	**Gebietscharakter**	**Art. 70c** [1] Anschliessend an die ehemaligen dörflichen Siedlungskerne Platte (Fluntern), Baschlig-Hofstrasse (Hottingen) und Wolfbach (Hottingen) ist das Gebiet geprägt durch in der Regel einfache, kleinmassstäbliche Baumeisterhäuser im Biedermeierstil der frühen Siedlungsverdichtung ab **etwa** 1850.
[2]Villen des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit baumbestandenen, eingezäunten Gärten verbinden die drei dörflichen Gebiete.	292		[2] Villen des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit baumbestandenen, eingezäunten Gärten verbinden die drei dörflichen Gebiete.
[3]An Baschligplatz und Hofstrasse befindet sich eine grosse zusammenhängende Gruppe von dörflichen Gebäuden. Entlang der Ritterstrasse und der Plattenstrasse schliessen die Bauten der vorstäd-	293		[3] An Baschligplatz und Hofstrasse befindet sich eine grosse zusammenhängende Gruppe von dörflichen Gebäuden. Entlang der Ritterstrasse und der Plattenstrasse schliessen die

tischen Erweiterung an.			Bauten der vorstädtischen Erweiterung an.
[4]Kleinteilige Häuser der Biedermeierzeit und stattliche Gebäude der Wende vom 19. und frühen 20. Jahrhundert, als Wohn- und Gewerbebauten genutzt, säumen die Wolfbachstrasse (früher den Wolfbach).	294		[4]Kleinteilige Häuser der Biedermeierzeit und stattliche Gebäude der Wende vom 19. und frühen 20. Jahrhundert, als Wohn- und Gewerbebauten genutzt, säumen die Wolfbachstrasse (früher den Wolfbach).
[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.	295		[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.	296		[6]Im Gebiet Platte herrscht die offene Bebauung vor. Die Blockrandbauweise findet sich im Einzugsbereich der Zürichbergstrasse.
	297		
g) Neubühl, Heimatstrasse, Fierzgasse und Bernoulli	298		**p. Bernoulli, Fierzgasse, Heimatstrasse und Neubühl**
Art. 71 Gebietscharakter Neubühl, Heimatstrasse, Fierzgasse und Bernoulli [1]Es handelt sich um Kleinhaussiedlungen verschiedener Bau- und Stilepochen, in Zeilenbauweise mit Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern erstellt, mit vielfältigen Nutz- und Ziergärten.	299	**Gebietscharakter**	**Art. 71** [1] 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.	300		[2]Charakteristisch für die Kleinhaussiedlungen sind das einheitliche Erscheinungsbild im Stadtgefüge, die Verwendung traditioneller Baumaterialien und die sorgfältige Gliederung der Fassaden und Dächer.
	301		

<table>
<tr><td>r) Blüemliquartier</td><td>302</td><td>q. Blüemliquartier</td></tr>
<tr><td>Art. 73 Zusatzvorschriften Blüemliquartier, Teilbereiche I, II und III

[1]Es sind folgende Geschosse zulässig:

<table><tr><td></td><td colspan="3">Teilbereiche</td></tr><tr><td></td><td>I</td><td>II</td><td>III</td></tr><tr><td>Vollgeschosse max.</td><td>3</td><td>2</td><td>2</td></tr><tr><td>anrechenbare Untergeschosse</td><td>0</td><td>1</td><td>0</td></tr><tr><td>anrechenbare Dachgeschosse</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr></table></td><td>303</td><td><u>Zusatzvor-schriften</u>

<u>Art. 73</u> <u>[1]</u> Es sind folgende Geschosse zulässig:

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

[6]Pro Haus und Dachfläche ist ein Dachflächenfenster mit einer Fensterfläche von maximal 0,65 m^2 (Flügelmass) zulässig. ~~Bei Gebäuden, die keine freie Giebelfassade aufweisen, sind~~ Pro Haus und Dachfläche sind Lukarnen bis zu einer Breite von einem Viertel der zugehörigen Fassadenlänge gestattet. Dacheinschnitte sind unzulässig.	308		**[6]** Pro Haus und Dachfläche ist ein Dachflächenfenster mit einer Fensterfläche von maximal 0,65 m^2 (Flügelmass) zulässig. Pro Haus und Dachfläche sind Lukarnen bis zu einer Breite von einem Viertel der zugehörigen Fassadenlänge gestattet. Dacheinschnitte sind unzulässig.
[7]Rückwärtig sind eingeschossige Anbauten (wie Wintergärten etc.) auf maximal der Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge und mit einer Tiefe von höchstens ~~2~~ 3 m zulässig.	309		**[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.	310		**[8]** Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur im Bereich von Hauptgebäuden zulässig.
[9]Pro Grundstück ist ein besonderes Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 6 m^2 und einer Gesamthöhe von maximal 3 m zulässig. Es gelten die kantonalen Abstandsvorschriften.	311		**[9]** Pro Grundstück ist ein besonderes Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 6 m^2 und einer Gesamthöhe von maximal 3 m zulässig. Es gelten die kantonalen Abstandsvorschriften.
[10]Abweichungen von den vorstehenden Zusatzvorschriften gemäss Abs. 2, 3 und 5 können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies der besseren Wahrung des Gebietscharakters oder anderer öffentlicher Interessen oder der Verbesserung wohnhygienischer Verhältnisse dient und keine überwiegenden anderen öffentlichen oder schutzwürdigen nachbarlichen Interessen entgegenstehen.	312		**[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.
	313		
s) Hohe Promenade	314		**r. Hohe Promenade**
Art. 74 Gebietscharakter Hohe Promenade [1]Kern des Gebietes ist die Hohe Promenade, eine teilweise öffentliche Parkanlage mit seltenem Baumbestand mit Aussicht auf Stadt	315	**Gebietscharakter**	**Art. 74 [1]** 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

und See. Dazu gehört ein kleiner Privatfriedhof.			Privatfriedhof.
[2]Herrschaftliche Villen unterschiedlicher Stilepochen sind lose ins Gelände gesetzt. Auch Mittelschulen und kleinere Kirchen gehören zur Hohen Promenade.	316		**[2]**Herrschaftliche Villen unterschiedlicher Stilepochen sind lose ins Gelände gesetzt. Auch Mittelschulen und kleinere Kirchen gehören zur Hohen Promenade.
[3]Mächtige Natursteinstützmauern sichern die durch Schanzen, Bahn- und Strassenbauten verursachten Geländeeinschnitte. Zusammenhängende Baumgürtel entlang Strassenzügen, parkartige Gärten und Kreten prägen das Gebiet und die Landschaft.	317		**[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 herrschaftliche und handwerkliche Häuser des 17. und 18. Jahrhunderts erhalten. Das Gebiet ist dicht bebaut und bildet einen Übergang zum innerstädtischen Bereich. Mehrheitlich geschlossene Häuserzeilen sind durchsetzt mit Einzelbauten barocken Ursprungs.	318		**[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**.
~~[6]Am Zeltweg biedermeierlich geprägtes Vorortquartier mit Gliederung des Strassenraumes durch vortretende Einzelbauten und Vorgärten.~~ [5]Das Vorstadtquartier am Zeltweg ist geprägt vom Biedermeierstil. Der Strassenraum wird gegliedert durch vortretende Einzelbauten und Vorgärten.	319		**[5]**Das Vorstadtquartier am Zeltweg **ist vom** Biedermeierstil **geprägt**. Der Strassenraum **wird durch** vortretende Einzelbauten und Vorgärten **gegliedert**.
Art. 74 Abs. 5 und 7 aufgehoben, Art. 74 Abs. 6 geändert (wird neu zu Abs. 5) gemäss stadträtlicher Vorlage (GR Nr. 2014/335)			
	320		
Art. 75 Zusatzvorschriften Hohe Promenade [1]Zusätzliche Bauvorschriften A: Gebäudelänge max. (m) 32	321	**Zusatzvorschriften**	**Art. 75 [1]** Zusätzliche Bauvorschriften A: Gebäudelänge **max.** 32 **m**

Gebäudebreite max. (m) 14			Gebäudebreite **max.** 14 **m**
[2]Zusätzliche Bauvorschriften B: Gebäudelänge max. (m) 32 Gebäudebreite max. (m) 14 Gebäudeabstand im Baubereich min. (m) 15	322		**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 (m³/m²) 4400	323		**3** Zusätzliche Bauvorschriften C: Vollgeschosse max. 3 Maximale oberirdische **Baumasse** 4400 **m³**
Art. 75 Abs. 4 aufgehoben gemäss stadträtlicher Vorlage (GR Nr. 2014/335)			
	324		
F^bis^. Erholungszonen	325		**I. Erholungszonen**
Art. 79 Erholungszonen E1 und E2 [1]Die Erholungszonen E1 und E2 sind für offene Sport- und Freizeitanlagen bestimmt. Zulässig sind die deren Betrieb dienenden Bauten und Anlagen, wie Spielfelder, Tribünen, Ballfangeinrichtungen, Schiessanlagen, Schwimmbecken, Beleuchtungsanlagen, Garderobengebäude, Clubräume, Verpflegungsstätten usw.	326	**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.	327		**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	328		**3** Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen,

<table>
<tr><td>die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.</td><td></td><td></td><td>sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.</td></tr>
<tr><td></td><td>329</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Art. 80 Erholungszone E3
[1]In der Erholungszone E3 sind Kleingärten mit Garten- und Gerätehäuschen, Kleintierstallungen, Kinderspieleinrichtungen, sowie gemeinschaftliche Gebäude und Anlagen, die für den Betrieb <s>der Familiengartenareale</s> notwendig sind, zulässig.</td><td>330</td><td>Erholungszone E3</td><td>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.</td></tr>
<tr><td>[2]Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.</td><td>331</td><td></td><td>[2] Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.</td></tr>
<tr><td></td><td>332</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>G. Freihaltezonen</td><td>333</td><td></td><td>J. Freihaltezonen</td></tr>
<tr><td>Art. 81 Zweckbestimmung
Für die mit A, C, D, E oder P <s>K</s> gekennzeichneten Bereiche der Freihaltezone gelten folgende Zweckbestimmungen:
Allmend A
<s>Sport- und Badeanlagen</s>
Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder C
Campingplatz D
Friedhöfe E
Parkanlagen und Plätze P
<s>Kantonale oder regionale Freihaltezone K</s></td><td>334</td><td>Zweckbestimmung</td><td>Art. 81 Für die mit A, C, D, E oder P gekennzeichneten Bereiche der Freihaltezone gelten folgende Zweckbestimmungen:
<table><tr><td>Allmend</td><td>A</td></tr><tr><td>Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder</td><td>C</td></tr><tr><td>Campingplatz</td><td>D</td></tr><tr><td>Friedhöfe</td><td>E</td></tr><tr><td>Parkanlagen und Plätze</td><td>P</td></tr></table></td></tr>
<tr><td></td><td>335</td><td></td><td>[K. Sonderbauvorschriften]</td></tr>
<tr><td>H. Schlussbestimmungen</td><td>336</td><td></td><td>L. Schlussbestimmungen</td></tr>
</table>

Art. 83 Inkraftsetzung	337	
~~1~~Der Stadtrat setzt diese Bauordnung und die zugehörigen Pläne nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion sofort in Kraft. Entsprechendes gilt bei Teilgenehmigungen.	338	**Inkrafttreten** **Art. 83** Der Stadtrat setzt diese Bauordnung und die zugehörigen Pläne nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion sofort in Kraft. Entsprechendes gilt bei Teilgenehmigungen.
Art. 83 Abs. 2 aufgehoben gemäss stadträtlicher Vorlage (GR Nr. 2014/335)		

	339	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) Für die Redaktionskommission Präsident Mark Richli (SP) Sekretärin Marion Engeler