



**1C\_663/2020**

**Urteil vom 2. November 2021**

**I. öffentlich-rechtliche Abteilung**

**Besetzung**

Bundesrichter Kneubühler, Präsident,  
Bundesrichter Chaix, Bundesrichterin Jametti,  
Bundesrichter Müller, Bundesrichter Merz,  
Gerichtsschreiber König.

**Verfahrensbeteiligte**

1. A. \_\_\_\_\_,
2. B. \_\_\_\_\_,
3. C. \_\_\_\_\_,
4. D. \_\_\_\_\_,

Beschwerdeführer,  
alle vier vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Michael Bütler,

*gegen*

Stadt Zürich, Stadtrat,  
Stadthaus, Stadthausquai 17, Postfach, 8022 Zürich,  
Beschwerdegegnerin,  
vertreten durch das Hochbaudepartement  
der Stadt Zürich, Rechtsdienst, Lindenhofstrasse 19,  
Postfach, 8021 Zürich,

Baudirektion des Kantons Zürich,  
Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich.

**Gegenstand**  
Nutzungsplanung,

Beschwerde gegen den Entscheid des  
Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 3. Abteilung,  
3. Kammer, vom 10. September 2020 (VB.2019.00765).

**Sachverhalt:**

**A.**

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. FL1015 in Zürich befindet sich eine 47 Aren grosse Magerwiese. Das Grundstück steht im Eigentum der Stadt Zürich. Die Wiese ist im Stadtzürcher Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte aufgenommen (Inventarnummer KSO-33.13).

Am 20. November 2013 erliess der Stadtrat die kommunale Schutzverordnung "Fluntern" (Amtliche Sammlung der Stadt Zürich [AS] 700.480). Die Verordnung bezweckt insbesondere die ungeschmälerte Erhaltung und Neuschaffung der genannten Wiese als Lebensraum seltener und geschützter Tier- und Pflanzenarten und -gemeinschaften (vgl. Ziff. II der Verordnung). Sie trat am 27. Juni 2017 in Kraft.

Schon am 30. November 2016 hatte der Gemeinderat der Stadt Zürich die Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. FL1015 von der Freihalte- in die Landwirtschaftszone beschlossen. Diese Änderung war von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 5. Juli 2017 genehmigt worden.

**B.**

Gegen den Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016 und die Genehmigungsverfügung vom 5. Juli 2017 erhoben A. \_\_\_\_\_ und drei Mitbeteiligte Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich.

Mit Entscheid vom 18. Oktober 2019 hiess das Baurekursgericht das Rechtsmittel gut und hob die Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. FL1015 auf.

Hiergegen erhob die Stadt Zürich Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Das Verwaltungsgericht hiess die Beschwerde mit Urteil vom 10. September 2020 gut, hob den Entscheid des Baurekursgerichts auf und bestätigte den Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016 sowie die Genehmigungsverfügung vom 5. Juli 2017.

### C.

Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 30. November 2020 beantragen A. \_\_\_\_\_ und die erwähnten drei weiteren Personen, das Urteil des Verwaltungsgerichts aufzuheben und das Grundstück Kat.-Nr. FL1015 in der Freihaltezone zu belassen.

Der Stadtrat beantragt, die Beschwerde abzuweisen. Die Baudirektion verzichtet auf Vernehmlassung. Das Verwaltungsgericht beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Mit Eingabe vom 24. Februar 2021 halten die Beschwerdeführer an ihrem Rechtsmittel fest.

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) und das Bundesamt für Umwelt (BAFU) liessen sich vernehmen, ohne Anträge in der Sache zu stellen.

Mit Eingabe vom 24. September 2021 halten die Beschwerdeführer an ihrem Rechtsmittel fest.

## Erwägungen:

### 1.

**1.1.** Gegen den kantonal letztinstanzlichen Entscheid des Verwaltungsgerichts auf dem Gebiet des Raumplanungs- und Baurechts steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG ist zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung besitzt (lit. c). Die Beschwerdeführer sind als Eigentümer resp. Bewohner von Liegenschaften in unmittelbarer Nähe des umgezonten Grundstücks Kat.-Nr. FL1015 von der Ortsplanung betroffen und damit zur Beschwerde legitimiert. Auch sonst steht einem Eintreten auf die Beschwerde nichts entgegen.

**1.2.** Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht - einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens - gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Verletzung von Grundrechten - einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem und kommunalem Recht - prüft es dagegen nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und genügend begründet worden ist (vgl. Art. 106 Abs. 2 BGG; **BGE 136 II 489** E. 2.8; **138 I 171** E. 1.4).

Nach der Praxis des Bundesgerichts verstösst ein Entscheid gegen das Willkürverbot (Art. 9 BV), wenn er im Ergebnis offensichtlich unhaltbar ist, weil er zum Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar erscheint, genügt nicht (**BGE 141 I 70** E. 2.2 mit Hinweisen).

### 2.

Es ist unbestritten, dass vorliegend eine Überprüfung der Nutzungsplanung angezeigt und zulässig war (vgl. dazu Art. 21 Abs. 2 RPG [SR 700]). Streitig ist jedoch, ob die Vorinstanz andere Normen des Bundesrechts verletzt hat, indem sie die gestützt auf die entsprechende Überprüfung beschlossene Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. FL1015 von der Freihalte- in die Landwirtschaftszone bestätigte.

### 3.

**3.1.** Wie das Bundesgericht mehrfach entschieden hat, steht den Zürcher Gemeinden aufgrund von § 2 lit. c und §§ 45 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) insbesondere beim Erlass der Ortsplanung ein Gestaltungsspielraum zu; sie sind insoweit grundsätzlich autonom. Art. 85 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 (KV; LS 101) hat daran nichts geändert (vgl. **BGE 136 I 265** E. 2.2 mit Hinweisen; Urteil 1C\_479/2017 vom 1. Dezember 2017 E. 7.1).

Der kommunale Nutzungsplan bedarf der Genehmigung durch die zuständige kantonale Instanz (Art. 26 Abs. 1 RPG; § 89 PBG). Die Genehmigungsinstanz prüft die Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit (§ 5 Abs. 1 PBG). Sodann müssen kommunale Planungsakte auf Rekurs oder Beschwerde hin von Bundesrechts wegen mindestens durch eine Rechtsmittelbehörde voll überprüft werden (Art. 33 Abs. 2 und Abs. 3 lit. b RPG). Doch dürfen weder die kantonale Genehmigungsbehörde noch die Rechtsmittelinstanzen bei Planüberprüfungen ihr Ermessen an die Stelle des Ermessens der Gemeinde setzen; vielmehr haben sie es den Gemeinden zu überlassen, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen zu wählen (Art. 2 Abs. 3 RPG). Damit verbleibt der Gemeinde im vorliegenden Fall eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit, die durch die Gemeindeautonomie gemäss Art. 50 BV und Art. 85 KV geschützt ist (vgl. zum Ganzen auch Urteil 1C\_479/2017 vom 1. Dezember 2017 E. 7.1). Auf eine Verletzung der Gemeindeautonomie können sich dabei nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts auch andere Beschwerdeführer als die Gemeinde berufen, soweit diese Garantie eine Auswirkung auf ihre rechtliche oder tatsächliche Stellung haben kann (**BGE 143 II 120** E. 7.1; **141 I 36** E. 1.2.4; Urteil 1C\_371/2019 vom 25. Februar 2021 E. 3.1; je mit Hinweisen).

**3.2.** Die kantonale Überprüfung einer kommunalen Ortsplanung muss sachlich vor allem dort zurückhaltend erfolgen, wo es um lokale Angelegenheiten geht; hingegen hat die Überprüfung so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten (**BGE 127 II 238** E. 3b/aa mit Hinweisen). Eine Verletzung der Gemeindeautonomie liegt somit nicht vor, wenn eine planerische Lösung der Gemeinde verworfen wird, die sich aufgrund überkommunaler öffentlicher Interessen als unzweckmässig erweist oder die den wegleitenden

Grundsätzen und Zielen der Raumplanung nicht entspricht oder unzureichend Rechnung trägt (vgl. Urteil 1C\_479/2017 vom 1. Dezember 2017 E. 7.2; Urteil 1P.37/2003 vom 12. September 2003 E. 3.3, in: ZBl 106/2005 S. 167). Das Bundesgericht nimmt seinerseits gegenüber dem Entscheid der kantonalen Rechtsmittelinstanz eine freie Überprüfung vor, soweit es um die Handhabung von Bundesrecht oder kantonalem Verfassungsrecht geht. Es prüft deshalb frei, ob die kantonale Rechtsmittelinstanz einen in den Anwendungsbereich der Gemeindeautonomie fallenden Beurteilungsspielraum respektiert hat; bei einer eigentlichen Kognitionsüberschreitung durch die Vorinstanz ist zudem gemäss der Rechtsprechung von Willkür auszugehen (vgl. **BGE 136 I 395** E. 2; Urteile 1C\_479/2017 vom 1. Dezember 2017 E. 7.2; 1C\_578/2016 vom 28. Juni 2017 E. 3.4).

#### 4.

**4.1.** Das Bundesgesetz über die Raumplanung definiert neben den Bauzonen (Art. 15 RPG) Landwirtschaftszonen (Art. 16 RPG) und Schutzzonen (Art. 17 RPG).

Landwirtschaftszonen sollen gemäss Art. 16 Abs. 1 RPG der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich dienen und entsprechend ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. In Konkretisierung dieser Regelung sieht § 36 PBG vor, dass als Landwirtschaftszonen nach Bedarf Flächen auszuscheiden sind, welche sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen oder die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Gemäss § 46 Abs. 3 PBG können namentlich im Siedlungsgebiet ergänzende Landwirtschaftszonen festgesetzt werden. Schutzzonen umfassen gemäss Art. 17 RPG Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer (lit. a), besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften (lit. b), bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten und Natur- und Kulturdenkmäler (lit. c) sowie Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen (lit. d).

**4.2.** Gemäss § 61 Abs. 2 PBG können der Freihaltezone (unter anderem) Flächen zugewiesen werden, welche ein Natur- und Heimatschutzobjekt bewahren. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung stellen Freihaltezonen grundsätzlich Schutz- bzw. Spezialzonen im Sinne von Art. 17 und 18 RPG dar (**BGE 118 Ib 503** E. 5b; Urteil 1C\_444/2018 vom 3. Juli 2019 E. 4.3 mit Hinweisen). Schutzzonen gelten - abgesehen von der hier nicht interessierenden Ausnahme, dass sie eine Bauzone überlagern - als Nichtbauzonen (**BGE 123 II 499** E. 3b/bb).

#### 5.

**5.1.** Gemäss Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451) ist dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen entgegenzuwirken (Satz 1). Bei diesen Massnahmen ist schutzwürdigen land- und forstwirtschaftlichen Interessen Rechnung zu tragen (Satz 2). Besonders zu schützen sind gemäss Art. 18 Abs. 1bis NHG namentlich Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen. Für den Schutz und Unterhalt der Biotope von regionaler und lokaler Bedeutung sorgen nach Art. 18b Abs. 1 NHG die Kantone.

Bei der Umsetzung dieses bundesrechtlichen Auftrages steht den Kantonen ein erheblicher Ermessensspielraum zu, insbesondere wenn es um die Beurteilung der lokalen Verhältnisse geht (**BGE 118 Ib 485** E. 3a; Urteil 1C\_56/2014 vom 20. August 2014 E. 2.1; je mit Hinweisen). Den Kantonen ist es grundsätzlich namentlich überlassen, mit welchen Instrumenten sie dem in Art. 18b Abs. 1 NHG statuierten Auftrag nachkommen (Urteil 1C\_134/2014 vom 15. Juli 2014 E. 3.3). Art. 17 Abs. 1 lit. d RPG sieht zwar im Grundsatz vor, dass Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen einer Schutzzone zuzuweisen sind (Abs. 1); stattdessen kann das kantonale Recht aber auch andere geeignete Massnahmen vorsehen (Abs. 2). Die wichtigsten Massnahmen sind in Art. 14 Abs. 2 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV; SR 451.1) in nicht abschliessender Form ("insbesondere") aufgezählt. Genannt sind in dieser Bestimmung unter anderem Massnahmen zur Wahrung oder nötigenfalls Wiederherstellung der Eigenart und der biologischen Vielfalt von Biotopen.

#### 5.2.

**5.2.1.** Im kantonalen Recht ist der Natur- und Heimatschutz in den §§ 203 ff. PBG geregelt. § 203 Abs. 1 PBG nennt die Schutzobjekte. Dazu zählen seltene oder vom Aussterben bedrohte Tiere und Pflanzen und die für ihre Erhaltung nötigen Lebensräume (lit. g). Über die Schutzobjekte erstellen die für Schutzmassnahmen zuständigen Behörden Inventare (§ 203 Abs. 2 PBG). Staat, Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbstständigen Anstalten des öffentlichen und des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, haben in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben (§ 204 PBG). Diese Pflicht ist gemäss § 1 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV; LS 702.11) namentlich beim Festlegen und Durchführen von Nutzungsplanungen zu beachten.

Der Natur- und Heimatschutz erfolgt laut § 205 PBG durch Massnahmen des Planungsrechts (lit. a), Verordnung (lit. b), Verfügung (lit. c) oder Vertrag (lit. d).

**5.2.2.** Auf Verordnungsstufe wird in § 1 KNHV ausgeführt, die Pflicht, Schutzobjekte zu schonen und zu erhalten, sei (namentlich) beim Festlegen von Richt- und Nutzungsplanungen zu beachten. Gemäss § 14 KNHV mit der Marginalie "Planungsrechtlicher Schutz" erfolgt der "planungsgerechte Schutz [...] in erster Linie durch Einteilung in Freihaltezonen, Festlegen von Abstandslinien an Waldrändern und Gewässern sowie bau- und zonenrechtliche Regelungen zum Schutze des Baumbestandes". Für den Schutz mittels Einteilung in Freihaltezonen ist gemäss den §§ 45 ff. und § 88 PBG die Gemeinde zuständig.

Wenn und soweit planungsrechtliche Massnahmen und die Bauvorschriften einen fachgerechten Schutz sowie Pflege und Unterhalt nicht sicherstellen, sind gemäss § 9 KNHV Schutzmassnahmen im Sinne von § 205 lit. b, c und d PBG (Verordnung, Verfügung oder Vertrag) anzuordnen.

#### 6.

Die Magerwiese auf dem streitbetroffenen Grundstück Kat.-Nr. FL1015 ist im Städtzürcher Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte aufgenommen. Sie bedarf unbestrittenermassen naturschützerischer Hege- und Pflegemassnahmen.

Wie erwähnt, ist es den Kantonen bundesrechtlich nicht vorgeschrieben, mit welchen Instrumenten sie dem in Art. 18b Abs. 1 NHG statuierten Auftrag nachkommen, Biotop von regionaler und lokaler Bedeutung zu schützen und zu unterhalten (vorne E. 5.1). Von Bundesrechts wegen ist es den Kantonen und Gemeinden dementsprechend nicht von vornherein verwehrt, ein solches Biotop der Landwirtschaftszone zuzuweisen und zugleich anstelle von planungsrechtlichen Massnahmen andere geeignete Vorkehrungen zu dessen Schutz zu treffen. Namentlich kann gemäss der bundesgesetzlichen Ordnung ein derartiges Biotop der Landwirtschaftszone zugewiesen und zu dessen Schutz eine Schutzverordnung erlassen werden (vgl. Art. 17 Abs. 2 RPG).

## 7.

**7.1.** Die Beschwerdeführer rügen, es seien "verschiedene kantonale Normen wie [...] § 205 Bst. a PBG, § 1 und § 14 KNHV in willkürlicher Weise" nicht angewendet worden. Sie bringen dazu vor, planungsrechtlich müsse der Schutz nach dem kantonalen Recht durch Einteilung in Freihaltezonen erfolgen. Es liege ein Verstoß gegen das Willkürverbot (Art. 9 BV) vor, weil dieser Grundsatz nicht beachtet worden sei.

**7.2.** Die Vorinstanz erwog, die streitbetroffene Magerwiese bedürfe zu ihrem Schutz als Naturschutzobjekt mehr als lediglich einer planerischen Massnahme. Es seien gemäss § 9 KNHV Schutzmassnahmen im Sinne von § 205 lit. b, c oder d PBG erforderlich. Unter diesen Umständen folge aus § 204 Abs. 1 PBG die Pflicht der Planungsbehörde, mit ihren nutzungsplanerischen Festlegungen eine taugliche Grundordnung zu schaffen, die mittels einer angemessenen Schutzmassnahme gemäss § 205 lit. b, c oder d PBG zu konkretisieren sei. Im vorliegenden Fall habe der Gemeinderat mit der Umzonung zur Landwirtschaftszone eine zum Schutz der Wiese taugliche Grundordnung geschaffen. Denn die gebotenen Hege- und Pflegemassnahmen seien mit dem Zonenzweck einer (kommunalen) Landwirtschaftszone vereinbar. Die beschlossene Umzonung erscheine unter Berücksichtigung des Beurteilungsspielraumes, welcher der kommunalen Planungsbehörde aufgrund der Gemeindeautonomie zustehe, als vertretbar.

**7.3.** Die Pflicht, Schutzobjekte zu schonen und zu erhalten, ist gemäss dem kantonalen Recht - wie ausgeführt - insbesondere auch bei Richt- und Nutzungsplanungen zu beachten (§ 1 KNHV; vorne E. 5.2.2). Da nach § 9 KNHV Schutzmassnahmen im Sinne von § 205 lit. b, c und d PBG (erst) anzuordnen sind, wenn und soweit planungsrechtliche Massnahmen und die Bauvorschriften einen fachgerechten Schutz sowie Pflege und Unterhalt nicht sicherstellen, kann dies offenkundig nur bedeuten, dass der erforderliche Schutz kantonalrechtlich soweit wie möglich mit planungsrechtlichen Massnahmen im Sinne von § 205 lit. a PBG (und Bauvorschriften) sicherzustellen ist. Dieser Ordnung wurde, wie im Folgenden ersichtlich wird, vorliegend nicht Rechnung getragen:

Mit der Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. FL1015 von der Freihalte- in die Landwirtschaftszone wurde eine grundsätzliche Verschlechterung des Schutzes des in Frage stehenden Naturschutzobjektes in Kauf genommen. Von einer solchen prinzipiellen Verschlechterung des Schutzes ist auszugehen, weil nur die Freihaltezone spezifisch für die Bewahrung von Natur- und Heimatschutzobjekten bestimmt ist (vgl. vorne E. 4). Nicht von ungefähr sieht denn auch § 14 KNHV vor, dass der "planungsgerechte Schutz [...] in erster Linie durch Einteilung in Freihaltezonen" erfolge. Es mag zwar zutreffen, dass der mit der Umzonung einhergehenden Verschlechterung des Schutzes mit anderen als planungsrechtlichen Schutzmassnahmen im Sinne von § 205 lit. b, c oder d PBG entgegengewirkt werden kann. Wenn aber das kantonale Recht - wie gesehen - einen Vorrang des Schutzes durch planungsrechtliche Massnahmen (und Bauvorschriften) statuiert, bedürfte es triftiger Gründe, die bisherige zonenrechtliche Zuordnung unter Inkaufnahme einer Verschlechterung des planungsrechtlichen Schutzes aufzugeben. Daran nichts ändern kann der Umstand, dass die Beibehaltung eines Objektes in der Freihaltezone für sich allein unter Umständen (und auch bei der hier interessierenden Magerwiese) noch keinen genügenden Schutz gewährleistet.

Die Beschwerdegegnerin hat vorliegend unbestrittenermassen keine konkrete landwirtschaftliche Nutzung aufgezeigt, welche auf der Grundlage der neuen Planung realisiert werden soll (vgl. dazu E. 5.2 des angefochtenen Urteils). Damit fehlt es aber offensichtlich an triftigen Gründen für eine Verschlechterung des planungsrechtlichen Schutzes.

Bei der in Frage stehenden Umzonung hat die Gemeinde somit - wie die Beschwerdeführer zutreffend geltend machen - kantonales Recht qualifiziert unrichtig, d.h. willkürlich angewendet. Auch unter Berücksichtigung des Ermessensspielraums, welcher der kommunalen Planungsbehörde zukommt (vgl. E. 3), kann das angefochtene Urteil folglich nicht aufrechterhalten werden.

**7.4.** Die Beschwerde ist demnach gutzuheissen und das angefochtene Urteil aufzuheben. Das Grundstück Kat.-Nr. FL1015 in Zürich ist, in Bestätigung des Entscheids des Baurekursgerichts vom 18. Oktober 2019, in der Freihaltezone zu belassen. Damit erübrigt sich eine Behandlung der weiteren Rügen der Beschwerdeführer.

## 8.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind keine Kosten zu erheben (vgl. Art. 66 Abs. 1 und 4 BGG).

Die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens von Fr. 3'480.-- sind der Stadt Zürich aufzuerlegen (vgl. Art. 67 BGG; § 65a Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes des Kantons Zürich vom 24. Mai 1959 [VRG; LS 175.2] in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Diese hat den Beschwerdeführern sodann für das Verfahren vor der Vorinstanz und für jenes vor Bundesgericht eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 68 Abs. 1, 2 und 5 BGG; § 17 Abs. 2 lit. a VRG).

## Demnach erkennt das Bundesgericht:

### 1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen, das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 10. September 2020 aufgehoben und der Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 18. Oktober 2019 bestätigt.

### 2.

Es werden keine Gerichtskosten erhoben.

**3.**

Die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens von Fr. 3'480.-- werden der Stadt Zürich auferlegt.

**4.**

Die Stadt Zürich hat die Beschwerdeführer für das vorinstanzliche und das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 7'000.-- zu entschädigen.

**5.**

Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern, der Stadt Zürich, der Baudirektion des Kantons Zürich, dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 3. Abteilung, 3. Kammer, dem Bundesamt für Umwelt und dem Bundesamt für Raumentwicklung schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 2. November 2021

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Kneubühler

Der Gerichtsschreiber: König



## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – teilweise Genehmigung**

Gemeinde **Zürich**

Massgebende - Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung) vom 30. November  
Unterlagen 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. Andererseits 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 Händen 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.

Auftellung 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 Gewerbezone IG I bis III, weitere Ergänzungspläne für Kernzonen und Quartiererhaltungszonen, Vorschriften und dazugehöriger Ergänzungsplan für Baumschutzgebiete sowie Vorschriften und dazugehörige 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 Quartiersversorgung 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 ortsplannerischen 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: ZBI 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



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

### **2458. 2014/335**

#### **Weisung vom 29.10.2014:**

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

##### Redaktionslesung

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

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

Der Präsident der Redaktionskommission begründet die Anträge der Redaktionskommission.

Es werden keine Anträge aus dem Rat gestellt.

Der Rat stimmt dem bereinigten Antrag der RedK stillschweigend zu.

##### Rückkommensantrag

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

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

Der Rat stimmt dem Rückkommensantrag stillschweigend zu.

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

2 / 39

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

#### Änderungsantrag 1

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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

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

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

#### Änderungsantrag 2

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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

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

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

3 / 39

ab.

(Rückkommen siehe nach Änderungsantrag 4)

#### Änderungsantrag 3

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Das Areal der Werkerei Schwamendingen sei der IG II zuzuweisen.

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

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

#### Änderungsantrag 4

Zonenplan 1: 5000, Freihaltezone P / Aufnahme neues Gebiet

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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

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

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

4 / 39

gen) zu.

#### Rückkommensantrag zu Änderungsantrag 2

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

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

#### Änderungsantrag 2

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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

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

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

#### Änderungsantrag 5

Zonenplan 1: 5000, Freihaltezone P / Aufnahme neues Gebiet

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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

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



5 / 39

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

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

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

#### Änderungsantrag 6

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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

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

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

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

Albert Leiser (FDP) beantragt Abstimmung unter Namensaufruf.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

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

#### Änderungsantrag 7

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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

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

Abstimmung gemäss Art. 41 GeschO GR:

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

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

Änderungsantrag 8

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

<sup>11</sup>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.



7 / 39

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:

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

~~<sup>2</sup>Die Arealfläche muss mindestens 6000 m<sup>2</sup> betragen.~~

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

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

~~<sup>5</sup>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.~~

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

~~<sup>7</sup>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 Gebäudeaussen Seite liegen.~~

~~<sup>8</sup>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:

<sup>9</sup>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.



9 / 39

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

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

#### Änderungsantrag 11

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

<sup>9</sup> 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<sup>bis</sup>. Zentrumszonen, Art. 18a Nutzweise; Abs. 3, E<sup>bis</sup>. 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

~~<sup>3</sup>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

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

#### Art. 24c Nutzweise

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

#### Art. 41 Nutzweise

~~<sup>3</sup>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

11 / 39

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

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

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

#### Änderungsantrag 14

C. Wohnzonen, Art. 16 Nutzweise, Abs. 3; C<sup>bis</sup>. Zentrumszonen, Art. 18a Nutzweise, Abs. 3; E<sup>bis</sup>. 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

<sup>3</sup>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

<sup>3</sup>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

<sup>3</sup>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

<sup>3</sup>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)

12 / 39

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

Änderungsantrag, neue Dispositivziffer 5

Die BeKo RP/BZO beantragt folgende neue Dispositivziffer 5:

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

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

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

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

Schlussabstimmung über die bereinigten Dispositivziffern 1–4

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

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

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

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

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

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

### Schlussabstimmung über die neue Dispositivziffer 5

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

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

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

Damit ist beschlossen:

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



handelten Punkte betrifft.

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

Alle erwähnten Unterlagen sind im Internet zugänglich:

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

#### **AS 700.100**

##### **Bau- und Zonenordnung**

Änderung vom 30. November 2016

*Der Gemeinderat,*

gestützt auf Art. 41 lit. I GO<sup>1</sup> und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 29. Oktober 2014<sup>2</sup>,  
*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

---

<sup>1</sup> AS 101.100

<sup>2</sup> Begründung siehe STRB Nr. 924 vom 29. Oktober 2014.

## A. Zonenordnung

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zonen                         | <p>Art. 1 Das Gebiet der Stadt Zürich wird in folgende Zonen eingeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. zweigeschossige Wohnzone W2bI;</li> <li>b. zweigeschossige Wohnzone W2bII;</li> <li>c. zweigeschossige Wohnzone W2bIII;</li> <li>d. zweigeschossige Wohnzone W2;</li> <li>e. dreigeschossige Wohnzone W3;</li> <li>f. viergeschossige Wohnzone W4b;</li> <li>g. viergeschossige Wohnzone W4;</li> <li>h. fünfgeschossige Wohnzone W5;</li> <li>i. sechsgeschossige Wohnzone W6;</li> <li>j. fünfgeschossige Zentrumszone Z5;</li> <li>k. sechsgeschossige Zentrumszone Z6;</li> <li>l. siebengeschossige Zentrumszone Z7;</li> <li>m. Industrie- und Gewerbezone I IG I;</li> <li>n. Industrie- und Gewerbezone II IG II;</li> <li>o. Industrie- und Gewerbezone III IG III;</li> <li>p. Zonen für öffentliche Bauten Oe;</li> <li>q. Quartiererhaltungszonen Q;</li> <li>r. Kernzonen K;</li> <li>s. Erholungszonen E;</li> <li>t. Freihaltezonen F;</li> <li>u. Landwirtschaftszone L;</li> <li>v. Reservezone R.</li> </ul> |
| Zonenplan und Ergänzungspläne | <p>Art. 2 <sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Es gelten folgende Ergänzungspläne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Kernzonenpläne im Massstab 1 : 2500 für die Kernzonen Altstadt, Belvoir, Bernoulli, City, Enge, Heimatstrasse, Hirschengraben, Kaserne, Mythenquai, Neubühl, Parkring, Platte, Rämistrasse, Seefeld, Seltau, Utoquai und Zähringerstrasse;</li> <li>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;</li> </ul>                                                                                                                 |

- 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<sup>3</sup>;
- j. Plan für Baumschutzgebiete im Massstab 1 : 5000;
- k. Ergänzungspläne Erdgeschossnutzungen im Massstab 1 : 2500.

<sup>3</sup> Der Zonenplan im Massstab 1 : 12 500 ist nicht rechtsverbindlich.

Empfind-  
lichkeits-  
stufen

Art. 3 <sup>1</sup> Für folgende Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung<sup>4</sup>:

- 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Für die Industrie- und Gewerbezone I, II und III gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

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

---

<sup>3</sup> Fassung gemäss GRB vom 10. März 2010; Inkraftsetzung 22. Januar 2011.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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**

Wohnan-  
teil

Art. 6 <sup>1</sup> 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.

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

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

<sup>4</sup> 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-<br>pflicht | Minimalwert  |
|-----------------|-------------------------|--------------|
| zweigeschossig  | 90 %                    | 50 %         |
| dreigeschossig  | 90 %<br>66 %            | 66 %<br>33 % |
| viergeschossig  | 90 %<br>75 %            | 75 %<br>50 % |
| fünfgeschossig  | 90 %<br>80 %            | 80 %<br>60 % |
| sechsgeschossig | 90 %<br>83 %            | 83 %<br>66 % |

Erdge-  
schoss-  
nutzung

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

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

Art. 6a <sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> Ausser in Gebieten mit einem zulässigen anrechenbaren Untergeschoss und einem vorgeschriebenen Wohnanteil von weniger als 90 % darf der vorgeschriebene Wohnanteil zugunsten der in Abs. 1 vorgeschriebenen Erdgeschossnutzung auf folgende Minimalwerte herabgesetzt werden:

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

Geschlos-  
sene  
Überbau-  
ung

Art. 7 <sup>1</sup> Das Zusammenbauen ist erlaubt.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Bei bereits aneinander gebauten Gebäuden bedarf es keiner nachbarlichen Zustimmung für den Grenzbau, falls das Profil des Nachbargebäudes wegen einer angebrachten Aussenwärmedämmung überschritten wird.

Dachge-  
staltung  
bei Attika-  
geschos-  
sen

<sup>4</sup> Eine vorgeschriebene maximale Gebäudelänge darf auch beim Zusammenbauen nicht überschritten werden.

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

<sup>2</sup> 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.

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

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

Arealüber-  
bauung

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

<sup>2</sup> Die Arealfläche muss mindestens 6000 m<sup>2</sup> betragen.

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

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

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.

---

<sup>5</sup> Eingefügt durch GRB vom 30. November 2005; Inkraftsetzung 27. Mai 2006.

<sup>6</sup> Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, PBG, LS 700.1.



<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> 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.<sup>7</sup>

Abgrabungen, Aufschüttungen

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

<sup>2</sup> 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 <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die Herrichtung solcher Freizeit- oder Pflanzgärten, Spiel- oder Ruheflächen kann bei

---

<sup>7</sup> Geändert durch GRB vom 28. September 2011; Inkraftsetzung 1. April 2012.

Baum-  
schutz

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

Art. 11a<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind Massnahmen zur polizeilich gebotenen Freihaltung des Strassenraums.

<sup>5</sup> 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.

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

### C. Wohnzonen

Grund-  
masse

Art. 13<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

|                                  | W2bl | 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-<br>abstand min.                     | 5 m  | 5 m  | 5 m  | 5 m  | 5 m  | 5 m   | 5 m   | 5 m   | 5 m   |
| Gebäudelänge<br>inkl. besondere<br>Gebäude max. | 25 m | 20 m |      |      |      |       |       |       |       |
| Ausnützungsziffer max.                          | 40 % | 40 % | 45 % | 60 % | 90 % | 105 % | 120 % | 165 % | 205 % |
| Überbauungsziffer Hauptgebäude max.             | 22 % | 22 % | 25 % |      |      |       |       |       |       |

\* vorbehaltlich Art. 8 Abs. 7

<sup>2</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit erhöhter Ausnützung gelten:

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

<sup>3</sup> Für die Wohnzonen W3, W4b, W4, W5 und W6 gilt zudem Folgendes:

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

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

Art. 14 <sup>1</sup> 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 |

Mehrlängen-  
genzu-  
schlag

<sup>2</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit erhöhter Ausnützung entfällt der Mehrlängenzuschlag.

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

Herabsetzung des Grenzabstands

Nutzweise

Art. 15 Der Grenzabstand gemäss Art. 13 und 14 verringert sich für jedes weggelassene und nicht durch ein Untergeschoss ersetzte Vollgeschoss um 1 m bis höchstens auf das kantonale Mindestmass, sofern auch die der reduzierten Vollgeschosszahl entsprechende Gebäudehöhe gemäss Art. 13 Abs. 1 der jeweiligen Zone, und in der Wohnzone W3 eine solche von 6,5 m, nicht überschritten wird.

Art. 16 <sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> 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 <sup>1</sup> Es sind Wohnnutzungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

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

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

Dachgestaltung

Art. 18b <sup>1</sup> Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

<sup>2</sup> Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster sowie Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten erlaubt. Die gesamte Fensterfläche darf höchstens einen Achtel der Bodenfläche des zugehörigen Raums betragen.

#### **E. Industrie- und Gewerbeazonen**

Grundmasse

Art. 19 <sup>1</sup> 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 <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 12 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 12 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| Freiflächenziffer min.                                         | 10 %                              | 12,5 %                            | 15 %                              |

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

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | <p><sup>3</sup> 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.</p> <p><sup>4</sup> 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.</p> <p>Art. 19a <sup>1</sup> In allen Industrie- und Gewerbebezonen sind stark störende Nutzungen zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Spital- und Krankenhausnutzungen sowie Hotel- und andere wohnähnliche Nutzungen sind mit Ausnahme von Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige in allen Industrie- und Gewerbebezonen nicht zulässig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Nutzweise                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                  | <p><b>[F. Zonen für öffentliche Bauten]</b></p> <p><b>G. Quartiererhaltungszonen</b></p> <p><b>1. Allgemeine Vorschriften</b></p> <p>Art. 24c<sup>bis</sup> <sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Können die Masse in steilem Gelände nicht eingehalten werden, hat sich die Lage des Erdgeschossfussbodens an den gebietstypischen Bauten im näheren Umfeld zu orientieren.</p> <p><sup>3</sup> In Erscheinung tretende anrechenbare Untergeschosse dürfen strassenseitig nur eine untergeordnete Befensterung aufweisen.</p> <p><sup>4</sup> Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse (ohne Dachgeschosse) dürfen insgesamt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen.</p> <p><sup>5</sup> Liegt der Mindestwohnanteil unter 90 %, ist das Erdgeschoss mit einer deutlich grösseren Höhe als die übrigen Geschosse auszubilden.</p> |
| Erscheinung der Gebäude          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                  | <p>Art. 24d <sup>1</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.</p> <p><sup>2</sup> Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.</p> <p><sup>3</sup> 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.</p> <p><sup>4</sup> 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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Dachgestaltung von Schrägdächern |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                  | <p>Art. 24e Zur Wahrung gebietstypischer Strukturmerkmale wie Traufhöhe, Dachform oder Sockelgeschoss und im Interesse eines besseren Erscheinungsbilds können Abweichungen von der Geschosshöhe, der Gebäude- und Firsthöhe, der hofseitigen Baubegrenzung sowie der Längenbeschränkung von Dachaufbauten und Gebäudevorsprüngen (z. B. Balkone, Erker) bewilligt oder angeordnet werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Abweichungen von Grundmassen     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## 2. Quartiererhaltungszone I

Gebiets-  
charakter

Art. 24f<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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<sup>1</sup> Randgebäude sind Hauptgebäude entlang von Strassen und Plätzen.

<sup>2</sup> Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:

|                                       |        |        |       |        |       |
|---------------------------------------|--------|--------|-------|--------|-------|
| Vollgeschosse max.                    | 3      | 4      | 5     | 6      | 7     |
| anrechenbare Unter-<br>geschosse max. | 1      | 1      | 1     | 1      | 1     |
| anrechenbare Dach-<br>geschosse 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 Grenzab-<br>stand min.     | 3,5 m  | 3,5 m  | 3,5 m | 3,5 m  | 3,5 m |

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Hofseitig gelten folgende Bestimmungen:

- Im Gebiet a gelten die kantonalen Abstandsvorschriften und für Hauptgebäude zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab strassenseitig vorherrschender Bauflucht oder, falls eine solche besteht, gemessen ab weiter zurückliegender Baulinie. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.
- In den Gebieten b, c und d darf bis auf die in 12 m Abstand verlaufende Parallele zur strassenseitig vorherrschenden Bauflucht oder, falls eine solche besteht, zu einer weiter zurückliegenden Baulinie gebaut werden.
- Bestehende Randgebäude (Stichtag 1. Januar 1999), die die hofseitig vorgeschriebene Baubegrenzung überschreiten, dürfen über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche und Geschossigkeit sowie des bisherigen Gebäudekubus ersetzt werden. Dabei sind die Grundmasse gemäss Abs. 2 und ein minimaler Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten. Nur unter der Voraussetzung, dass das neu erstellte Randgebäude die Baubegrenzung einhält und den bisherigen Gebäudekubus aufgibt, dürfen bisher nicht ausgeschöpfte Grundmasse gemäss Abs. 2 beansprucht werden.
- Im Gebiet a gelten für Gebäudevorsprünge die kantonalen Vorschriften. In den Gebie-

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

Hofgebäude

Art. 24h<sup>1</sup> Hofgebäude sind Hauptgebäude im Hof- oder im rückwärtigen Bereich.

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

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

### 3. Quartiererhaltungszone II

Hauptgebäude

Art. 24i<sup>1</sup> 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  |

<sup>2</sup> 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.



<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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<sup>2</sup>, dürfen mit besonderen Gebäuden überstellt werden. Diese unterliegen nur den kantonalen Abstandsvorschriften.

#### 4. Quartiererhaltungszone III

Gebiets-  
charakter

Art. 24n <sup>1</sup> 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.

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

Randge-  
bäude

Art. 24o <sup>1</sup> Randgebäude sind Hauptgebäude entlang von Strassen und Plätzen.

<sup>2</sup> 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 |

<sup>3</sup> 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.

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

<sup>5</sup> 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.
- <sup>6</sup> 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 <sup>1</sup> Hofgebäude sind Hauptgebäude im Hof- oder im rückwärtigen Bereich.
- <sup>2</sup> Im Gebiet a unterliegen die Hofgebäude keinen speziellen Bestimmungen. Es gelten die für Randgebäude gültigen Grundmasse sowie die kantonalen Abstandsvorschriften.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> 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<sup>2</sup>, dürfen mit besonderen Gebäuden überstellt werden. Diese unterliegen nur den kantonalen Abstandsvorschriften.
- H. Kernzonen**
- 2. Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**
- Überbaubare Flächen Art. 27 <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Für unter Schutz gestellte Gebäude ist die Beschränkung der überbaubaren Fläche nicht massgebend.
- <sup>3</sup> Das Bauen auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze ist gestattet, soweit nicht eine Profilerhaltung, eine Profilangleichung, ein Baubereich oder eine Baubegrenzungslinie entgegenstehen.
- <sup>4</sup> In den Kernzonen Albisrieden, Drahtzug, Hinterberg, Hirschengraben, Höngg, Honrain, Kieselgasse, Köschenrüti, Neubühl, Parkring, Platte, Rämistrasse, Riedhof, Seefeld, Vorderberg, Witikon und Zähringerstrasse ist die Geltung der Baulinie suspendiert, wo die vorgeschriebene Profilerhaltung Gebäude oder Gebäudeteile im Baulinienbereich betrifft.
- Profilerhaltung Art. 28 <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

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

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

<sup>5</sup> 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<sup>2</sup>, mit besonderen Gebäuden überstellt werden.
- b. Im Übrigen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Hauptgebäude ist zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab Profilerhaltungslinie, einzuhalten. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.

Profilan-  
gleichung

Art. 29 <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>, mit besonderen Gebäuden überstellt werden.
- b. Im Übrigen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Hauptgebäude ist zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab Profilangleichungslinie, einzuhalten. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.

Baube-  
reich

Art. 30 <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>.
- e. Eine Zahlenangabe entlang der Baubereichsline bezeichnet die maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern. Sie geht der Gebäudehöhe gemäss Art. 32 vor.

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

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

Baube-  
gren-  
zungslinie

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

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

<sup>3</sup> Hauptgebäude sind auf die Baubegrenzungslinie zu stellen.

<sup>4</sup> 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<sup>2</sup>, mit besonderen Gebäuden überstellt werden.

<sup>5</sup> 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 Ge-  
bäude

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

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | <p><sup>2</sup> Können die Masse in steilem Gelände nicht eingehalten werden, hat sich die Lage des Erdgeschossfussbodens an den gebietstypischen Bauten im näheren Umfeld zu orientieren.</p> <p><sup>3</sup> Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse (ohne Dachgeschoss) dürfen insgesamt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Abgrabungen, Aufschüttungen        | <p>Art. 34 Für Abgrabungen und Aufschüttungen gilt Art. 10 unter dem Vorbehalt der Wahrung des Gebietscharakters und der Erzielung einer guten Gesamtwirkung. Vorbehalten bleibt Art. 35 Abs. 1.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Dachgeschoss                       | <p>Art. 36 <sup>1</sup> Zusätzlich zu den Vollgeschossen ist ein anrechenbares Dachgeschoss erlaubt.</p> <p><sup>2</sup> In den Kernzonen darf bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Unterirdische Gebäude              | <p>Art. 38 <sup>1</sup> Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile können auch ausserhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden, sofern sie den gewachsenen Boden nicht überragen.</p> <p><sup>2</sup> In unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen ausserhalb der überbaubaren Flächen sind keine Räume mit anrechenbaren Nutzungen gestattet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Dachgestaltung                     | <p>Art. 39 <sup>1</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.</p> <p><sup>2</sup> Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.</p> <p><sup>3</sup> 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.</p> <p><sup>4</sup> 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.</p> <p><sup>5</sup> 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.</p> |
| Allgemeine Gestaltungsvorschriften | <p>Art. 43 <sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

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

Art. 43a<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Hauptgebäuden ist ein Anteil der nicht mit Gebäuden über-  
stellten Parzellenfläche zu begrünen. Dabei gelten folgende Werte:

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

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

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben abweichende Gestaltungsanforderungen zur Wahrung des Gebiets-  
charakters.

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

### 3. Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften

#### a. Altstadt

Gebiets-  
charakter

Art. 44<sup>1</sup> Die Altstadt umfasst das Gebiet innerhalb der ehemaligen mittelalterlichen Stadt-  
mauern. In der Altstadt versammeln sich die herausragenden Bauten der gesellschaftlichen  
und technischen Infrastruktur einer mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadt: Das Rat-  
haus, die Zunfthäuser, die grossen Kirchen, das Waisenhaus, die Brücken, die Brunnen  
und die Ehgräben. Die einzelnen Bauelemente einer kontinuierlichen Entwicklung vom Mit-  
telalter über die Frühe Neuzeit bis in die Gegenwart sind in vielen Bauten ablesbar.

<sup>2</sup> Hohes Alter und der Wechsel von gross- und kleinmassstäblicher Baustruktur kennzeich-  
nen die Architektur und prägen das Gassenbild sowie die vereinzelt Plätze. Innenhöfe  
mit kleinen Nebengebäuden bilden einen Gegenpol zu den Gassenräumen. Gassen und  
Innenhöfe sind oft mittels Durchfahrten verbunden.

<sup>3</sup> Charakteristisch sind insbesondere:

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

#### Geschichte der Altstadt.

Zusatzvor-  
schriften  
Profilierhal-  
tung

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

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

Zusatzvor-  
schriften  
Gestaltung

Art. 48 <sup>1</sup> Das bisherige System der Haustrennwände ist zu übernehmen.

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

<sup>3</sup> Fassaden sind so zu gliedern, dass sie den alten Hausbreiten entsprechen.

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

Zusatzvor-  
schriften  
Unterge-  
schosse

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

#### **b. City**

Gebiets-  
charakter

Art. 50 <sup>1</sup> Das insbesondere im 19. Jahrhundert planmässig parzellerte und bebaute Gebiet ist geprägt durch die durch das Strassennetz vorgegebene rasterartige Bebauungsstruktur. Die Gebäude sind vier- bis fünf-geschossig, die Fassaden verputzt oder mit Steinplatten belegt und die Traufen markant ausgebildet. Die Erdgeschosse sind in der Regel für publikumsorientierte Nutzungen überhoch ausgebildet.

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

<sup>3</sup> 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.

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

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

#### **c. Enge und Selnau**

Gebiets-  
charakter

Art. 52 <sup>1</sup> Zwischen Schanzengraben und Bahnhof Enge entstand im Gebiet der Kernzone Enge seit der Mitte des 19. Jahrhunderts ein Wohngebiet mit zwei- bis viergeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern. Prägend sind die schlossähnlichen Wohnblöcke an der Seefront und die erhaltenen Blockrandbebauungen zwischen Genfer- und Alfred-Escher-Strasse. Ab 1930 entstand zwischen Schanzengraben und Beethovenstrasse ein modernes Geschäftsviertel, grössernteils im Landstil.

<sup>2</sup> 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                  | <b>d. Utoquai und Mythenquai</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Gebiets-<br>charakter                            | <p>Art. 54 <sup>1</sup> Zurückversetzt hinter Quaianlage und mehrspurigen Strassen besteht entlang des Uto- sowie des Mythenquais eine städtebaulich bedeutende Seefrontbebauung an exponierter Lage.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                  | <b>f. Rämistrasse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Gebiets-<br>charakter                            | <p>Art. 57 <sup>1</sup> Das Gebiet rund um den Bellevueplatz ist geprägt von den ehemaligen Hotelbauten am Platz, von den später entstandenen Wohn- und Geschäftshäusern mit betont städtischem Charakter entlang der Rämistrasse sowie der repräsentativen Seefront entlang der Theaterstrasse.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p>                                                                                       |
|                                                  | <b>g. Hirschengraben</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Gebiets-<br>charakter                            | <p>Art. 59 <sup>1</sup> Das Gebiet umfasst die städtebaulich wichtige Übergangszone zwischen Altstadt und Hochschulquartier.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> Entlang der Rämistrasse konzentrieren sich Staatsbauten für Bildung und Kultur.</p> <p><sup>4</sup> 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.</p> |
|                                                  | <b>h. Zähringerstrasse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gebiets-<br>charakter                            | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                  | <b>i. Ländliche Kernzonen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Allgemei-<br>nes                                 | <p>Art. 60 <sup>1</sup> Zu den ländlichen Kernzonen gehören die bäuerlichen Dorfkerne und die Weiler.</p> <p><sup>2</sup> Zu den bäuerlichen Dorfkerne gehören die Kernzonen Albisrieden, Höngg, Mittel-Leimbach, Schwamendingen, Unteraffoltern, Witikon und Wollishofen.</p> <p><sup>3</sup> Zu den Weilern gehören die Kernzonen Drahtzug, Haumesser, Hinterberg 1 und 2, Honrain, Köschenrüti, Riedhof, Vorderberg, Vordere Eierbrecht und Waidhof.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Gebiets-<br>charakter<br>bäuerliche<br>Dorfkerne | <p>Art. 60a <sup>1</sup> 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,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die wesentlichen, ortsbildprägenden Elemente sind:

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

Gebiets-  
charakter  
Weiler

Art. 60b <sup>1</sup> 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.

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

Zusatzvor-  
schriften  
Höngg

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

#### **j. Parkring**

Gebiets-  
charakter

Art. 65 <sup>1</sup> Das historistische Villenquartier (Ende 19. Jahrhundert) zeichnet sich durch eine enge Verbindung zwischen Architektur und Parklandschaft aus.

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

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

Zusatzvor-  
schriften

Art. 66 Zusätzliche Bauvorschriften C:

|                        |      |
|------------------------|------|
| Überbauungsziffer max. | 20 % |
| Gebäudelänge max.      | 25 m |

#### **k. Belvoir**

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebiets-<br>charakter | <p>Art. 67 Charakteristisch sind Einzelvillen im Stil des Historismus, die sich auf die beiden grossen Parkanlagen Belvoir- und Rieterpark ausrichten.</p> <p><b>I. Seefeld</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Gebiets-<br>charakter | <p>Art. 68<sup>1</sup> Der nördliche Teil des Gebiets ist durch eine offene Blockrandbauweise im Heimatstil geprägt.</p> <p><sup>2</sup> Im äusseren Seefeld und entlang der Seepromenade prägen Villen mit parkähnlichen Gärten das Ortsbild.</p> <p><sup>3</sup> Repräsentative Firmensitze der Nachkriegszeit sind charakteristisch für die Seepromenade. Sie fügen sich rücksichtsvoll in die ältere Bebauungsstruktur ein.</p> <p>Art. 70      Zusatzvorschriften Seefeld: Besondere Nutzungsanordnung<sup>8</sup></p> <p><b>m. Kieselgasse</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Gebiets-<br>charakter | <p>Art. 70a Das Gebiet umfasst drei von der Baumeisterarchitektur des frühen Stadtwachstums (1860 bis 1900) geprägte Hausgevierte im Seefeld. Einfachste Wohn- und historisch verzierte Mietshäuser mit ihren eingezäunten baumbestandenen Gärten entlang schmaler Strassen sind für das Gebiet typisch. An den Rändern umfassen jüngere und höhere Wohn- und Geschäftsbauten die Kernzone.</p> <p><b>n. Ottenweg</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Gebiets-<br>charakter | <p>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> <p><b>o. Platte</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Gebiets-<br>charakter | <p>Art. 70c<sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Villen des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit baumbestandenen, eingezäunten Gärten verbinden die drei dörflichen Gebiete.</p> <p><sup>3</sup> 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.</p> <p><sup>4</sup> Kleinteilige Häuser der Biedermeierzeit und stattliche Gebäude der Wende vom 19. und frühen 20. Jahrhundert, als Wohn- und Gewerbebauten genutzt, säumen die Wolfbachstrasse (früher den Wolfbach).</p> <p><sup>5</sup> 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.</p> <p><sup>6</sup> Im Gebiet Platte herrscht die offene Bebauung vor. Die Blockrandbauweise findet sich im Einzugsbereich der Zürichbergstrasse.</p> |

---

<sup>8</sup> Aufgehoben durch Rechtsmittelentscheid.

**p. Bernoulli, Fierzgasse, Heimatstrasse und Neubühl**

Gebiets-  
charakter

Art. 71<sup>1</sup> Es handelt sich um Kleinhaussiedlungen verschiedener Bau- und Stilepochen, in Zeilenbauweise mit Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern erstellt, mit vielfältigen Nutz- und Ziergärten.

<sup>2</sup> 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<sup>1</sup> Es sind folgende Geschosse zulässig:

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

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Das bestehende System der Haustrennwände ist beizubehalten.

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

<sup>6</sup> Pro Haus und Dachfläche ist ein Dachflächenfenster mit einer Fensterfläche von maximal 0,65 m<sup>2</sup> (Flügelmasse) zulässig. Pro Haus und Dachfläche sind Lukarnen bis zu einer Breite von einem Viertel der zugehörigen Fassadenlänge gestattet. Dacheinschnitte sind unzulässig.

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

<sup>8</sup> Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur im Bereich von Hauptgebäuden zulässig.

<sup>9</sup> Pro Grundstück ist ein besonderes Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 6 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von maximal 3 m zulässig. Es gelten die kantonalen Abstandsvorschriften.

<sup>10</sup> 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<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

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

Zusatzvorschriften

Art. 75 <sup>1</sup> Zusätzliche Bauvorschriften A:

|                    |      |
|--------------------|------|
| Gebäudelänge max.  | 32 m |
| Gebäudebreite max. | 14 m |

<sup>2</sup> Zusätzliche Bauvorschriften B:

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

<sup>3</sup> Zusätzliche Bauvorschriften C:

|                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| Vollgeschosse max.             | 3                   |
| Maximale oberirdische Baumasse | 4400 m <sup>3</sup> |

## I. Erholungszonen

Erholungszonen E1 und E2

Art. 79 <sup>1</sup> 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.

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

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

Erholungszone E3

Art. 80 <sup>1</sup> In der Erholungszone E3 sind Kleingärten mit Garten- und Gerätehäuschen, Kleintierstallungen, Kinderspieleinrichtungen sowie gemeinschaftliche Gebäude und Anlagen, die für den Betrieb notwendig sind, zulässig.

<sup>2</sup> Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.

## J. Freihaltezonen

39 / 39

Zweckbe-  
stimmung

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

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

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

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

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

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat

# Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 29. Oktober 2014

**924.**

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

**IDG-Status: öffentlich**

## **1. Einleitung**

Die nachstehenden Erwägungen betreffend die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sind wie folgt aufgebaut:

Es wird kurz auf den Anlass und die Ausgangslage der BZO-Teilrevision verwiesen (Ziff. 2) und das bisherige Verfahren wird summarisch dargestellt (Ziff. 3). Die Weisung fasst die wichtigsten Massnahmen der BZO-Teilrevision zusammen (Ziff. 4) und berichtet über die Einwendungen und die kantonale Vorprüfung (Ziff. 5). Schliesslich werden die Anpassungen am Revisionsentwurf skizziert, die als Folge des Mitwirkungsverfahrens vorgenommen wurden (Ziff. 6). Am Ende der Erwägungen wird auf weitere Dokumente zur BZO-Teilrevision hingewiesen (Ziff. 7) und die Regulierungsfolgen werden abgeschätzt (Ziff. 8).

## **2. Anlass, Ausgangslage**

Gestützt auf das Raumplanungsgesetz (RPG) müssen Nutzungspläne periodisch überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse ändern. Die letzte Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) geht auf das Jahr 1999 zurück. Seither hat sich die Stadt Zürich baulich dynamisch weiterentwickelt. Dieser Trend soll mit der BZO-Teilrevision weiterhin unterstützt werden. Es zeigt sich aber auch, dass die Bauordnung und die zugehörigen Pläne in Teilen einer Revision bedürfen, damit sichergestellt bleibt, dass Erneuerung und Verdichtung der bestehenden Stadtstruktur auch in Zukunft mit der notwendigen Sorgfalt und Qualität erfolgen können.

Nach rund fünfzehn Jahren Anwendung der BZO in der Beratung und nach Bewilligung von Tausenden von Bauprojekten besteht heute ein ausgewiesener Bedarf für verschiedene Korrekturen und Ergänzungen. Ausserdem mussten die aktualisierten Ziele und Handlungsfelder der angestrebten Stadtentwicklung in die Nutzungsplanung überführt werden (vgl. nachstehend Ziff. 3).

## **3. Planungsprozess, bisheriges Verfahren**

Der BZO-Teilrevision ging eine Planungsphase voraus, in der die strategischen Grundlagen für die räumliche Entwicklung der Stadt Zürich erarbeitet wurden. Die «Strategien Zürich 2025» (veröffentlicht 2007, aktualisiert 2011) und die «Räumliche Entwicklungsstrategie» (RES, veröffentlicht 2010) sind die wichtigsten Strategiedokumente für die Überarbeitung der BZO und des regionalen Richtplans.

Der Entwurf der BZO-Teilrevision wurde zeitgleich zur Gesamtrevision des regionalen Richtplans erarbeitet. Diese parallele Bearbeitung erlaubte eine inhaltliche Abstimmung der beiden Planungsinstrumente, zudem konnten Synergien bei der Erarbeitung genutzt werden.

Der Entwurf der BZO-Teilrevision wurde zwischen 2011 und 2013 innerhalb der städtischen Verwaltung durch mehrere Amtsstellen und Dienstabteilungen erstellt. Unterschiedliche Arbeitspakete wurden definiert und in departementsübergreifenden Arbeitsgruppen bearbeitet.

Dabei wurden die Erfahrungen in der Anwendung mit der bisherigen BZO ausgewertet und der Anpassungsbedarf festgestellt. Zudem wurden die strategischen Vorgaben aus der RES und dem regionalen Richtplan in die Nutzungsplanung überführt. Anschliessend erfolgte die stadtinterne Konsolidierung des Entwurfs. Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) wurde mehrmals im Rahmen von Gesprächen über die wichtigsten Inhalte der BZO-Teilrevision informiert.

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 882 vom 18. September 2013 verabschiedete der Stadtrat den Entwurf der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung für die öffentliche Auflage. Mit der Verabschiedung und öffentlichen Auflage entfalteten die Inhalte der BZO-Teilrevision gestützt auf das Planungs- und Baugesetz (PBG) negative Vorwirkung. D. h. es waren keine baulichen Massnahmen mehr zulässig, welche die Festsetzung der BZO-Teilrevision negativ präjudizieren.

Die 60-tägige öffentliche Auflage erfolgte vom 24. Oktober bis zum 24. Dezember 2013. Alle Interessierten und die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer hatten im Rahmen der öffentlichen Auflage die Gelegenheit, sich zur Teilrevision der BZO zu äussern. Um die komplexe Thematik anschaulich zu vermitteln, wurden Informationsveranstaltungen und eine begleitende Ausstellung durchgeführt. Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Teilrevision der BZO dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht und den Nachbargemeinden zur Anhörung zugestellt.

Im Anschluss an die Mitwirkungsphase wurde die Vorlage zur BZO-Teilrevision aufgrund der eingegangenen Einwendungen und gestützt auf die kantonale Vorprüfung überarbeitet. Die bereinigte Fassung wird nun mit der vorliegenden Weisung dem Gemeinderat zur Beratung und Festsetzung überwiesen. Gemäss Art. 41 lit. k der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) liegt die Zuständigkeit für die Festsetzung der kommunalen Nutzungspläne (BZO) beim Gemeinderat. Nach der gemeinderätlichen Festsetzung erfolgt die Prüfung und Genehmigung durch die kantonale Baudirektion.

#### **4. Inhaltliche Schwerpunkte der Teilrevision**

Im Folgenden werden die inhaltlichen Schwerpunkte und Massnahmen der BZO-Teilrevision aufgeführt. Eine detaillierte Darstellung der einzelnen Revisionsziele, der planerischen Erwägungen und Interessenabwägungen sowie der Massnahmen findet sich im Erläuterungsbericht des Amtes für Städtebau, der im Internet zusammen mit sämtlichen Plänen und der synoptischen Darstellung der Bauordnung für die Öffentlichkeit zugänglich ist (<https://www.stadt-zuerich.ch/bzo-teilrevision>).

##### *a) Wohnquartiere differenziert und qualitativ verdichten*

Gegenüber dem baulichen Bestand weist die BZO 99 beträchtliche Ausnützungsreserven auf. Die Wohn- und Lebensqualität in der Stadt Zürich und das Postulat der Verdichtung stehen zunehmend in einem Spannungsverhältnis zueinander. Zu den Zielen der Siedlungsentwicklung nach innen gehören die gute Einordnung neuer Strukturen in das bestehende Stadtgefüge, die Stärkung der unterschiedlichen Quartiertypologien und eine gute Durchgrünung. Die Teilrevision schafft den nutzungsplanerischen Rahmen, damit die Wohnquartiere differenziert und qualitativ verdichtet werden können.

Folgende Massnahmen sieht die Teilrevision der BZO vor:

- Neuregelung der Zulässigkeit von anrechenbaren Untergeschossen (ohne Ausnützungsverlust), der Lage von Untergeschossen sowie der Vollgeschosszahl in den Wohnzonen, mit dem Ziel besser nutzbarer und besser in die landschaftliche und bauliche Umgebung eingepasster Erdgeschosse.
- Einführung eines neuen Zonentyps W4b, der den typischen Bau- und Freiraumstrukturen der betroffenen Quartiere besser entspricht.
- Revision der Regelung betreffend Abgrabungen und Aufschüttungen, mit der Absicht, dass die Gebäude sich besser in die natürliche Topografie und Landschaft einpassen.
- Einführung von Baumschutzperimetern, in denen für die Fällung von Bäumen eine Bewilligungspflicht gilt. Die Baumschutzgebiete erfassen solche Baumbestände, die für die Erhaltung der stadtbildprägenden Durchgrünung von Bedeutung sind.
- Präzisierung der Vorschriften zu den «Gebieten mit erhöhter Ausnützung» und Aufnahme zusätzlicher Gebiete entlang wichtiger, städtisch geprägter Achsen mit dem Ziel der Begünstigung einer dichten und geschlossenen Bauweise.

*b) Flächen für Industrie und Gewerbe sichern*

Der Kanton fordert die Gemeinden mittels der Richtplanung auf, dem Erhalt von Arbeitsplatzgebieten besondere Beachtung zu schenken. Um Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe zu sichern und diese gegenüber wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungsnutzungen zu stärken, werden die Industriezone I und die Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen IHD durch den neuen Industriezonentyp «Industrie- und Gewerbezone» IG ersetzt, verbunden mit einer gebietsspezifischen Einschränkung der Handels- und Dienstleistungsnutzungen.

*c) Flächen für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben festlegen*

Mit der Zone für öffentliche Bauten soll die Erfüllung öffentlicher Aufgaben erleichtert werden. Die entsprechende Zonenfestlegung soll die öffentliche Aufgabenerfüllung vereinfachen und gegenüber anderen Nutzungen privilegieren. Einer Zone für öffentliche Bauten können Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden (§ 60 PBG). Eine Festlegung von neuen Zonen für öffentliche Bauten ist also nur möglich, wenn das betreffende Grundstück bereits Eigentum der Stadt Zürich oder einer Institution mit öffentlichen Aufgaben ist.

Zur Optimierung der Flächen für öffentliche Infrastrukturen werden in der Bauordnung und im Zonenplan folgende Änderungen vorgenommen:

- Erweiterungen bestehender Zonen für öffentliche Bauten.
- Zonenrechtliche Bevorzugung oder Sicherung von bestehenden öffentlichen Nutzungen mittels Reduktion der Mindestwohnanteile.

*d) Wertvolle Ortsbilder und Quartierstrukturen erhalten*

Angesichts der dynamischen baulichen Entwicklung in der Stadt Zürich, die mit der revidierten BZO fortgesetzt werden kann, ist es mit Blick auf die stattfindenden grossen Veränderungen im Stadtbild wichtig, den wertvollen und identitätsstiftenden Ortsbildern Sorge zu tragen und diese in ihrer Eigenart zu erhalten oder weiter zu entwickeln. Sowohl in den Kernzonen als auch in den Quartiererhaltungszonen hat sich in den letzten Jahren gezeigt,



dass mit den bestehenden Vorschriften der Erhalt und die Weiterentwicklung der typischen Nutzungsstrukturen und Bautypologien nicht immer befriedigend erreicht werden kann.

Folgende Massnahmen sieht die Teilrevision der BZO vor:

- Erweiterung der Quartiererhaltungszone im Gebiet Hottingen/ Hirslanden.
- Anpassungen der Bauordnung und neue Ergänzungspläne zugunsten einer Weiterentwicklung der historischen Struktur der in den Quartiererhaltungszone typischen offenen Bauweise.
- Präzisierung der allgemeinen Quartiererhaltungsvorschriften.
- Schaffung neuer Kernzonen.
- Korrekturen in verschiedenen bestehenden Kernzonenplänen.
- Präzisierung der allgemeinen Kernzonenvorschriften.
- Präzisierung der Beschreibungen der Gebietscharaktere von Kernzonen.
- Präzisierung der Vorschriften für Neu- und Ersatzbauten in der Kernzone Altstadt.

*e) Grün- und Freiräume vielfältig nutzen*

Die bestehende Systematik mit fünf verschiedenen Zweckbestimmungen bei den Freihaltezone und drei Typen von Erholungszone hat sich im Grundsatz bewährt, im Einzelnen können aber bei der Anwendung Unklarheiten entstehen. Deshalb wurden Zuordnung und Systematik überprüft, um einerseits baurechtlich Klarheit zu schaffen und andererseits die vorhandenen Grün- und Freiräume für die Öffentlichkeit durchlässiger und besser nutzbar zu machen.

Folgende Massnahmen sieht die Teilrevision der BZO vor:

- Bereinigung der Zweckbestimmungen in der Bauordnung betreffend die Erholungs- und Freihaltezone.
- Einführung eines neuen Freihaltezonentyps mit Zweckbestimmung «Parkanlagen und Plätze» und entsprechende Umzonungen von derart genutzten Flächen.
- Umzonungen zwischen Erholungs- und Freihaltezone entsprechend der tatsächlichen Nutzung oder dem Nutzungsziel.
- Festlegung von Waldabstandslinien (vor allem im Bereich der Erholungszone).

*f) Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen fördern*

Mit der Teilrevision der BZO sollen quartier- und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen in Quartierzentren und an Passantinnen- und Passantenlagen gesichert und gefördert werden. Diese tragen zu einer guten Quartiersversorgung bei und beleben den öffentlichen Raum.

Folgende Massnahmen sieht die Teilrevision der BZO vor:

- Einführung von Vorschriften für publikumsorientierte und gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss an zentralen Passantinnen- und Passantenlagen.
- Einschränkung der Erdgeschossnutzungen zu Wohnzwecken in Zentrumszone.

## **5. Öffentliche Auflage, Einwendungen und kantonale Vorprüfung**

Anlässlich der öffentlichen Auflage (24. Oktober bis 24. Dezember 2013) gingen rund 500 Einwendungsschreiben mit knapp 3500 Anträgen ein. Verfasserinnen und Verfasser der Einwendungen waren Private, Baugenossenschaften, Immobilien- und Hauseigentümerorganisationen, Parteien, Quartiervereine und Fachverbände.

Die Einwendungen betrafen sämtliche Themen der BZO-Teilrevision. In der Mehrzahl beschäftigten sich die Einwendungen mit den Vorschriften zur neuen Untergeschossregelung, der neuen Wohnzone W3b, dem Baumschutz oder den Erdgeschossbestimmungen. Viele der Einwenderinnen und Einwender äusserten sich kritisch zur Einführung des Art. 4b BZO-Entwurf, der die kooperative Planung, Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau zum Gegenstand hat.

Es zeigte sich weiter, dass eine Mehrheit der Einwendungen mit dem Wunsch verbunden war, dass eine BZO-Teilrevision so auszugestalten sei, dass sie keine Ausnützungsreduktionen mit sich bringt.

In seinem Vorprüfungsbericht attestiert der Kanton der Stadt Zürich bei der Ausarbeitung des Revisionsentwurfes eine «sorgfältige Herangehensweise und eine intensive Auseinandersetzung mit ihrer zukünftigen Entwicklung». Insbesondere begrüsst der Kanton die Regelung für die Industrie- und Gewerbezone sowie die Erdgeschossnutzungen. Nicht genehmigungsfähig sei hingegen der Programm-Artikel 4b wegen Fehlens einer gesetzlichen Grundlage.

Dem Kanton ist es ein grosses Anliegen, dass mit der BZO-Teilrevision genügend bauliche Reserven bestehen, um die postulierte verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen weiterhin zu ermöglichen. Über den Horizont von 2030 hinaus sei eine Aufnahme von mindestens 80 000 zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohnern in der Stadt Zürich zu ermöglichen.

Im Rahmen von mehreren Sitzungen und einer zweiten Vorprüfung konnten die meisten vom Kanton beanstandeten Punkte schliesslich bereinigt werden. Nach Auffassung des Kantons konnte für die Regelung des Untergeschosses eine adäquate Lösung gefunden werden, die den städtebaulichen Ansprüchen und zugleich auch dem Gebot einer möglichst effizienten Nutzung der Bauzonen gerecht wird.

## **6. Anpassungen gestützt auf die öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung**

Die nun vorliegende Fassung für eine Teilrevision der BZO, die dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt wird, ist das Ergebnis einer umfangreichen Auswertung der zahlreichen Einwendungen. Der überarbeitete Revisionsentwurf berücksichtigt des Weiteren die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung. Auskunft über das Ergebnis der Bereinigung geben der überarbeitete Erläuterungsbericht wie auch der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen. Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen am Revisionsentwurf seit der öffentlichen Auflage dargestellt.

### **a) Programmartikel 4b betreffend kooperative Planung**

Der Programmartikel 4b betreffend die kooperative Planung, Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau wird aus dem Revisionsentwurf gestrichen. Die mit der Vorschrift verfolgte Zielsetzung (die ihre Grundlage in Art. 2<sup>quater</sup> der Gemeindeordnung hat) soll jedoch auf Richtplanstufe verankert werden, indem der regionale Richtplan einen entsprechend formulierten behördenverbindlichen Auftrag erhält. Damit wird für den ursprünglich vorgesehenen Programmartikel ein angemessener Ersatz in der Richtplanung geschaffen. In den nachfolgenden Planungsschritten (vgl. insbesondere die kommunale Richtplanung) wird es Aufgabe

der Planungsbehörde sein, mit den gesetzlich zur Verfügung stehenden Mitteln das Thema des bezahlbaren Wohnraums insbesondere mit dem Ziel der Verdichtung nach innen materiell zu koordinieren und planerisch zu bearbeiten.

*b) Regelung des Untergeschosses*

Die Regelung des anrechenbaren Untergeschosses («Zürcher Untergeschoss») wurde gestützt auf die eingegangenen Einwendungen vollständig überarbeitet. Die neue Regelung zur Zulässigkeit und Erscheinung des anrechenbaren Untergeschosses erfolgt nun differenziert nach Zonentyp und unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie und der Verdichtungsempfindlichkeit. In den Wohnzonen W2 (teilweise) und den Wohnzonen W3, W4b, W4 und W5 ist neu anstelle des anrechenbaren Untergeschosses, das nicht mehr zulässig ist, je ein zusätzliches Vollgeschoss mit der entsprechenden Ausnützung zulässig (vgl. Art. 13 Abs. 1 BZO-Entwurf). Entsprechend ändern die Zonenbezeichnungen von W2 bis W5 zu W3 bis W6. In den Wohnzonen W2 (teilweise) und den Wohnzonen W2b gilt die ursprüngliche Regelung gemäss BZO 99, d.h. es ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen maximal 1 m aus dem Boden ragen (Art. 13 Abs. 3 lit. a BZO-Entwurf).

Diese im Vergleich zur öffentlichen Auflage neue Regelung betreffend Untergeschoss und Vollgeschossen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust. Das angestrebte Ziel einer klaren Unterscheidung von Untergeschoss und Vollgeschoss sowie von besser nutzbarer und in die landschaftliche Umgebung besser eingepasster Erdgeschosse wird dennoch erreicht.

Mit der Arealüberbauung ist in den Wohnzonen W4, W5 und W6 weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Nach Art. 8 Abs. 7 lit. b BZO-Entwurf darf das anrechenbare Untergeschoss zu maximal einem Fünftel der Fläche eines durchschnittlichen Vollgeschosses mit anrechenbaren Räumen genutzt werden. Diese Regelung führt im Vergleich zur BZO 99 in den Wohnzonen W4, W5 und W6 bei Arealüberbauungen zu leicht höheren Ausnützungen (etwa 6 bis 7 Prozentpunkte).

*c) Regelung der Terrainveränderungen*

In Art. 10 des BZO-Entwurfs werden die Möglichkeiten für Terrainveränderungen gegenüber der Fassung der öffentlichen Auflage erweitert: Nebst den zulässigen, nur geringfügigen Abgrabungen können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs auch weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

*d) Neue Wohnzone W4b*

Die bereits im öffentlich aufgelegenen Revisionsvorschlag vorgesehene neue Wohnzone W3b wird als Folge der neuen Untergeschoss- und Vollgeschossregelung neu zur Wohnzone W4b mit einer Ausnützungsziffer von 105 Prozent und maximal vier Vollgeschossen; eine Überbauungsziffer enthält die W4b nicht mehr. Im Rahmen von Arealüberbauungen sind in der Wohnzone W4b maximal 5 Vollgeschosse zulässig.

*e) Regelung der Erdgeschossnutzung*

An der mit der Teilrevision neu eingeführten Erdgeschoss-Regelung nach Art. 6a des BZO-Entwurfs betreffend publikumsorientierten bzw. gewerblichen Nutzungen an sehr zentralen Lagen wie Plätze, Strassenkreuzungen und ÖV-Haltestellen (Kategorie A gemäss öffentlicher Auflage) wird festgehalten; die Formulierung wurde aber zur besseren Verständlichkeit präzisiert. Die Regelung für Lagen der Kategorie B, gemäss der an bestimmten Hauptachsen

im Erdgeschoss keine Wohnungen zulässig sind, es sei denn, sie liegen 1 m über dem Strassenniveau, wird ersatzlos gestrichen. Sie ist nicht kompatibel bzw. nicht mehr zwingend erforderlich aufgrund der neuen Bestimmungen nach Art. 13 des BZO-Entwurfs, wonach in den meisten Wohnzonen kein anrechenbares Untergeschoss mehr zulässig ist und der Boden des untersten Vollgeschosses nicht mehr als 1 m über den gewachsenen Boden ragen darf.

*f) Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen*

Am Ziel des Schutzes von Bäumen in ausgewählten Perimetern wird festgehalten. Art. 11a des BZO-Entwurfs bietet hierfür ein angemessenes Regelwerk, das zugleich sicherstellt, dass das Interesse an der ordentlichen Grundstücksnutzung sowie andere Interessen bei der Beurteilung eines Fällgesuches Beachtung finden. Die Formulierungen der Vorschrift wurden teilweise präzisiert. Die Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bleibt bestehen. Dieses Mass hat sich auch in vielen anderen Städten in der Schweiz und in Deutschland in der Praxis etabliert. Für mehrstämmige Bäume gilt neu eine differenziertere Regelung für die Bewilligungspflicht. Diese ist gegeben, sobald ein Stamm einen Umfang von mehr als 80 cm aufweist oder die Summe des Umfangs der zwei dicksten Stämme grösser als 100 cm ist.

*g) Schulnutzung in Industrie-/Gewerbebezonen*

Art. 19a Abs. 2 des BZO-Entwurfs wurde dahingehend überarbeitet, dass in den Industrie- und Gewerbebezonen Schulnutzungen nicht mehr ausgeschlossen sind. Somit sind beispielsweise lärmunempfindliche Tanzschulen in diesen Zonen möglich.

*h) Regelungen der Quartiererhaltungszone*

Der mit der Teilrevision neu eingeführte Quartiererhaltungszonen-Typ QIII wird beibehalten. Aufgrund der Einwendungen und der mit diesen zusammenhängenden nochmaligen Prüfung der städtebaulichen Situation vor Ort wird jedoch das QIII-Gebiet Oerlikon aufgehoben und verbleibt somit in der Zone QI.

Die Fassung des BZO-Entwurfes gemäss öffentlicher Auflage sah vor, die in der BZO 99 gewährte erweiterte kommunale Bestandesgarantie für Gebäude in der Quartiererhaltungszone, die den zulässigen Baubereich oder die zulässige Bautiefe überschreiten, aufzuheben, womit eine reduzierte Bestandesgarantie gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz zur Anwendung gelangt wäre. Nunmehr soll unter Berücksichtigung der Einwendungen und im Sinne eines mit den Zielen der Quartiererhaltung vereinbaren Kompromisses – nebst der weiterhin bestehenden Möglichkeit eines Neubaus nach den regulären Grundmassen – der Umbau oder Ersatzbau in den bisherigen Dimensionen solcher Gebäude gestattet werden. D. h. bei einem Umbau oder Ersatzbau eines Gebäudes, das die Bautiefe oder Baubegrenzung überschreitet, dürfen die bisherige Gebäudegrundfläche und zudem neu die Geschossigkeit und der Gebäudekubus nicht überschritten werden.

Die bisher in einer separaten Teilrevision neu vorgesehene Sockelgeschoss-Regelung in Art. 24 c<sup>bis</sup> wurde in die vorliegende Teilrevision integriert. Gemäss der neuen Vorschrift darf der Fussboden des Erdgeschosses nicht unter dem gewachsenen Boden, gemessen in der Mitte der strassenseitigen Gebäudeaussenseite, und höchstens 1 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens längs der strassenseitigen Gebäudeaussenseite liegen. Mit einer solchen Präzisierung der Vorschrift wird sichergestellt, dass auch in Zukunft in der Quartiererhaltungszone ausgeprägte Sockelgeschosse in Erscheinung treten. Ein Ausnützungsverlust ist damit nicht verbunden.

*i) Verzicht auf die Kernzone Hurdäcker*

Gegen die geplante Festlegung einer Kernzone Hurdäcker waren zahlreiche Einwendungen eingegangen. Diese wurden zum Anlass genommen, die planerischen Massnahmen (planerischer Schutz des ländlichen Weilers mitsamt Umgebung) mit Blick auf die involvierten privaten und öffentlichen Interessen nochmals zu hinterfragen. Auf die geplante Kernzone Hurdäcker wird verzichtet. Auf diese Weise wird einem möglichen Konflikt mit Vertrauensschutzinteressen aufgrund des früher durchgeführten Quartierplanverfahrens begegnet.

*j) Regelungen der Kernzone*

Die Formulierungen der Gebietscharaktere wurden im Hinblick auf Vollzug und Einordnungsfragen noch einmal präzisiert. Auf die Einführung des strikteren Baubereichstyps K2b wird zugunsten von K2 verzichtet. Ferner entfällt die Einschränkung der anrechenbaren Nutzungen im Untergeschoss auf maximal 60 Prozent des durchschnittlichen Vollgeschosses (für die Altstadt bleibt diese Regelung bestehen). Auch die Einschränkung der Nutzungsart in den ländlichen Kernzonen entfällt. Schliesslich wurden die Kernzonenpläne noch einmal überprüft und verschiedene Anpassungen vorgenommen (u. a. die Setzung zusätzlicher Baubereiche).

*k) Regelungen der Freihaltezone*

Gegenüber der Fassung in der öffentlichen Auflage wird auf die vorgesehenen Zweckbestimmungen für kantonale Freihaltezonen und deren Benennung mit einem Zusatz im Zonenplan auf Wunsch des Kantons verzichtet. Die kantonalen Freihaltezonen werden nun im Zonenplan ohne Zweckbestimmung und nur als «Information» dargestellt. Beim Kanton ist derzeit die Bereinigung und Neufestsetzung der kantonalen Freihaltezonen in Vorbereitung. Dabei wird geprüft, ob diese teilweise in kommunale Freihaltezonen übergeführt werden können.

*l) Aufhebung der Empfindlichkeitsstufenpläne*

Die Empfindlichkeitsstufenpläne im Massstab 1:5000 für die lärmvorbelasteten Gebiete gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. g BZO 99 werden ersatzlos aufgehoben. Die lärmvorbelasteten Gebiete werden neu nur noch im Zonenplan bezeichnet. Ergänzend zur Festlegung der lärmbelasteten Gebiete im Zonenplan wird in Art. 3 Abs. 5 BZO-Entwurf die konkrete Ausdehnung dieser Gebiete bestimmt. Die Regelung entspricht dem Mass, das bisher auch den Ergänzungsplänen für die lärmvorbelasteten Gebiete zugrunde lag.

## **7. Detaillierte fachliche Berichterstattung zur BZO-Teilrevision**

Mit der Weisung an den Gemeinderat überweist der Stadtrat zuhanden der zuständigen gemeinderätlichen Spezialkommission nebst der Bauordnung und den dazugehörigen Plänen auch den Erläuterungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen. Diese Unterlagen zeigen im Detail die planerischen Erwägungen auf und erklären die Massnahmen, mit denen die planerischen Ziele verfolgt werden. Die Unterlagen zur BZO-Teilrevision werden zudem für alle Interessierten wie auch für den Gemeinderat vom Hochbaudepartement auf seiner Homepage veröffentlicht (<https://www.stadt-zuerich.ch/bzo-teilrevision>).

## **8. Regulierungsfolgenabschätzung**

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU (Stadtratsbeschluss Nr. 255 vom 9. März 2011; AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die

Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Die Teilrevision der BZO löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

Zwei Massnahmen der BZO-Teilrevision können für kleine und mittlere Unternehmen von Vorteil sein:

- Die Einführung von maximalen Dienstleistungs- und Handelsanteilen in der Industriezone schützt das ertragsschwache produzierende Gewerbe vor einer Verdrängung durch ertragsstarke Handels- und Dienstleistungsunternehmen.
- Mit der neuen Regelung der Erdgeschossnutzung wird an Passantinnen- und Passantenlagen mit Zentrumsfunktion das quartier- und publikumsorientierte Gewerbe gefördert.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

I. Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) wird gemäss den nachstehend aufgeführten Vorschriften und Plänen, alle mit Datum vom 1. Oktober 2014, 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, Selau, 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.
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.

Alle erwähnten Unterlagen sind im Internet zugänglich:

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

- II. Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.
- III. In eigener Befugnis:  
Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird eingeladen, nach rechtskräftiger Beschlussfassung durch den Gemeinderat oder die Gemeinde die Genehmigungen beim Kanton einzuholen.
- IV. Mitteilung je unter Beilage an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Polizei-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, des Departements der Industriellen Betriebe, des Schul- und Sport- sowie des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, und ohne Beilage an die Stadtentwicklung, die Liegenschaftenverwaltung, Schutz und Rettung (Feuerpolizei), die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz, das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Geomatik + Vermessung, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, das Amt für Hochbauten, die Immobilienbewirtschaftung, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk, die Verkehrsbetriebe, den Energiebeauftragten, das Schulamt, das Sportamt und durch Weisung an den Gemeinderat (Vorschriften und Pläne können auf <https://www.stadt-zuerich.ch/bzo-teilrevision> eingesehen und heruntergeladen werden).

Für getreuen Auszug  
die Stadtschreiberin

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 22. August 2018

**686.**

**Hochbaudepartement, Teilkraftsetzung 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) angestrebte 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 abgeschlossen.

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-, Minerva-, 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 zugeschrieben; 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 Wohnanteilsspflicht von 50 Prozent festgelegt wurde; für diese Grundstücke gilt weiterhin eine Wohnanteilsspflicht 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<sup>2</sup> 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