



Beschluss des Stadtrats

vom 4. Februar 2026

Nr. 321/2026

Amt für Städtebau, BZO-Totalrevision, Vorschriften zu den Ergänzungsplänen Ortsbild und Städtebau Altstetten, Mitwirkungsverfahren

IDG-Status: befristet nicht öffentlich bis 18. März 2026

1. Ausgangslage

Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) müssen Nutzungspläne periodisch, spätestens jedoch nach fünfzehn Jahren überprüft und angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse geändert haben (Art. 15 und 21 RPG, SR 700). Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO 2016, AS 700.100) wurde letztmalig im Jahr 2016 anlässlich einer Teilrevision in grösserem Umfang angepasst und bezüglich der nicht angefochtenen oder von den Gerichten bestätigten Teile per 1. November 2018 in Kraft gesetzt. Seither liegen verschiedene neue bzw. geänderte planerische und gesetzliche Grundlagen und Zielsetzungen sowie politische Vorstösse vor, die es nötig machen, die BZO 2016 gesamthaft zu überprüfen und umfassend anzupassen (nachfolgend: BZO-Revision).

Der Kanton Zürich hat das Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) und weitere kantonale Erlasse im Jahr 2017 gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) harmonisiert. Die Gemeinden müssen ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) an diese neuen Vorgaben anpassen und haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025 (respektive bis am 29. Februar 2028 gemäss Antrag der Redaktionskommission des Kantonsrats vom 18. September 2025 zu Geschäft Nr. 5889).

Zudem wurde der erstmalig erarbeitete kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (nachfolgend: kommunaler Richtplan SLöBA) vom Gemeinderat am 10. April 2021 (GRB Nr. 3812/2021) beschlossen und von den Stimmberechtigten der Stadt am 28. November 2021 angenommen; er ist seit 14. September 2022 in Kraft. Er zeigt behördenverbindlich auf, wie die Anforderungen an eine qualitätvolle räumliche Entwicklung vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums erfüllt werden können, und macht entsprechende Vorgaben für die Nutzungsplanung. Insbesondere stellt er hohe Anforderungen an die Siedlungs- und Grün-/Freiraumqualitäten und formuliert lokalklimatische Anforderungen. Daneben formuliert er für die «Gebiete mit Verdichtung über die geltende BZO hinaus» quantitative Verdichtungsziele, die nutzungsplanerisch umgesetzt werden sollen.

Die Vorgaben aus dem regionalen und kommunalen Richtplänen werden anhand von drei Fachplanungen themenspezifisch aufgegriffen und fachlich vertieft. Es handelt sich dabei um die Fachplanungen Hitzeminderung (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 178/2020), Stadtbäume (STRB Nr. 1/2022) und Stadtnatur (STRB Nr. 2278/2024). Durch die Stadtratsbeschlüsse sind sie behördenanweisend und für die nutzungsplanerische Umsetzung der darin enthaltenen Themen eine wichtige Grundlage für die BZO-Revision.



2/12

Unter dem Titel PBG-Revision klimaangepasste Siedlungsentwicklung wurden verschiedene Erlasse geändert und per 1. Dezember 2024 in Kraft gesetzt (RRB Nr. 998/2024). Geändert wurden das Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1), das Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB, LS 230), die Allgemeine Bauverordnung (ABV, LS 700.2), die Verkehrserschliessungsverordnung (VErV, LS 700.4), die Bauverfahrensverordnung (BVV, LS 700.6) sowie die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP, LS 701.12). Diese Gesetzesrevisionen sind wichtige Grundlagen für die vorliegende BZO-Revision, um die Ziele einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung erreichen zu können.

Verschiedene politische Vorstösse und Volksinitiativen mit Aufträgen oder Anliegen sind in die Bearbeitung der BZO-Revision eingeflossen. Eine Zusammenstellung ist im Kapitel 3.2.6 vom Erläuterungsbericht (Beilage 10.1) einsehbar.

Es bestehen enge inhaltliche Abhängigkeiten zwischen den neuen planerischen und gesetzlichen Grundlagen und Zielsetzungen sowie politischen Vorstössen, so dass sie nur in einer umfassenden, materiell koordinierten BZO-Revision zielführend umgesetzt werden können (Kap. 1.1 Beilage 10.1).

2 Übersicht der Produkte der BZO-Revision

2.1 Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Ergänzungspläne

Die BZO-Revision umfasst im Wesentlichen Änderungen und Ergänzungen in der Bau- und Zonenordnung (Vorschriften), dem Zonenplan sowie an bestehenden und neuen Ergänzungsplänen. Eine Bau- und Zonenordnung enthält die Bau- und Nutzungsvorschriften, die in den verschiedenen Zonen gelten. In der Stadt Zürich ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend für die Abgrenzung der Zonen und, soweit die Ergänzungspläne keine abweichende Regelung enthalten, für die Anordnungen innerhalb der Zonen (vgl. Art. 2 BZO 2016; sowie Art. 2 der vorgesehenen neuen BZO [E-BZO]).

2.2 Separate Erlasse: Ergänzungsplan Ortsbild und Ergänzungsplan Städtebau Altstetten

Der Zonenplan kann mit Plänen ergänzt werden (§ 10 Abs. 1 Ingress Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen [VDNP, LS 701.12]). Der Grossteil der Ergänzungspläne (z.B. betreffend Kernzonen, Quartiererhaltungszonen, preisgünstiger Wohnraum oder Erdgeschossnutzungen) ist mit Vorschriften verknüpft, die gestützt auf die §§ 49, 49 a und 49 b Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) zusammen mit weiteren Vorschriften der BZO erlassen werden und die Rahmennutzungsplanung bilden (auch Grundordnung genannt). Sonderbauvorschriften mit Plan (§ 10 Abs. 1 lit. m VDNP) und Vorschriften in Verbindung mit öffentlichen und privaten Gestaltungsplänen (§ 10 Abs. 1 lit. n und o VDNP) gehören zur Sondernutzungsplanung (§§ 79 ff. PBG und §§ 83 ff. PBG). Vorschriften der Sondernutzungsplanung weichen in aller Regel von den Vorschriften einer Bau- und Zonenordnung ab; so ersetzen sie z.B. häufig die Grundmasse einer Zone und enthalten öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nicht Gegenstand einer BZO sein können. Vorschriften der Sondernutzungsplanung mitsamt dazugehörigem Ergänzungsplan werden in der Amtlichen Sammlung als separate Erlasse veröffentlicht.



3/12

Schliesslich gibt es auch Mischformen von Ergänzungsplänen (§ 10 Abs. 2 VDNP), deren Vorschriften eine materielle Einheit bilden, gestützt auf die §§ 49, 49 a oder 49 b PBG für grosse oder zahlreiche Gebiete eine teilweise Ersatz-Grundordnung schaffen und zugleich auch sondernutzungsplanerische Teilanordnungen im Sinne von § 83 Abs. 4 PBG i. V. m. § 84 Abs. 1 PBG zum Gegenstand haben.

Die vorgesehenen Vorschriften zum Ergänzungsplan Städtebau Altstetten (VEPSA) und Ergänzungsplan Ortsbild (VEPO) stellen solche Mischformen dar. Sie wurden im Rahmen der BZO-Revision erarbeitet und stellen eine erforderliche Planungsmassnahme dar, um die Vorgaben der höherstufigen Planung (u.a. kommunaler Richtplan SLöBA) erfüllen zu können, was mit der BZO-Revision allein nicht möglich wäre. Die Vorschriften zu den beiden Ergänzungsplänen sollen aus den genannten Gründen als separate Erlasse in der Amtlichen Sammlung veröffentlicht werden.

2.3 Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (Beilage 10.1; RPV, SR 700.1) enthält die Erläuterungen zur BZO-Revision sowie zu den beiden separaten Erlassen, Vorschriften zum Ergänzungsplan Städtebau Altstetten (VEPSA) und Vorschriften zum Ergänzungsplan Ortsbild (VEPO). Er umfasst folgende Beilagen:

- Beilage 1 zum Erläuterungsbericht: Konkordanztabelle zur BZO (Beilage 10.2),
- Beilage 2 zum Erläuterungsbericht: Interessenabwägung Ortsbildschutz (Beilage 10.3),
- Beilage 3 zum Erläuterungsbericht: Kapazitäts- und Reserveberechnung (Beilage 10.6).

3 Übersicht der Inhalte der BZO-Revision

3.1 Formelle Revision

Die vorliegende BZO-Revision wird zum Anlass genommen, die bestehende BZO 2016 neben den materiellen Änderungen auch umfassend formell zu revidieren, um sie unter Beachtung der Richtlinien der Rechtsetzung der Stadt (STRB Nr. 623 vom 1. Juli 2015 mit Änderungen gemäss STRB Nr. 1082 vom 27. Oktober 2021) an die heutigen Standards der Rechtsetzung anzupassen. Die Stadt Zürich erhält damit künftig eine moderne, gut lesbare und verständliche Bau- und Zonenordnung (E-BZO).

Mit der vorliegenden BZO-Revision werden Bestimmungen der BZO 2016 aufgrund der Anpassungen an die Richtlinien Rechtsetzung mit einem (redaktionell) angepassten Wortlaut in die neue E-BZO überführt, auch wenn sie materiell-rechtlich keine Änderungen erfahren (sog. «Formelle Revision»). Sofern im Zuge der Überführung in die neue E-BZO bestehende Bestimmungen nicht ausschliesslich formell, sondern auch materiell geändert werden, wird dies explizit ausgewiesen. Ansonsten bleibt der materiell-rechtliche Inhalt der bisherigen BZO 2016 trotz des redaktionell angepassten Wortlauts unverändert. Mit Hilfe der kommentierten Konkordanztabelle lassen sich die Vorschriften der in diesem Sinne ausschliesslich formell revidierten E-BZO-Bestimmungen auf die Vorschriften der bestehenden BZO 2016 zurückführen. Damit ist sichergestellt, dass die etablierte Praxis im Baubewilligungsverfahren und die bestehende Rechtsprechung trotz des neuen Erscheinungsbilds der BZO nahtlos fortgesetzt werden kann. Die formelle Revision hat zur Folge, dass Begriffe in den Legenden von



4/12

bestehenden Ergänzungsplänen (vorwiegend Ergänzungspläne Kernzonen) angepasst werden müssen (Kap. 4.1 Beilage 10.1).

3.2 Harmonisierung der Baubegriffe

Mit der vorliegenden BZO-Revision erfüllt die Stadt die kantonalen Vorgaben zur Harmonisierung der Baubegriffe (vgl. vorn, Kapitel 1 Ausgangslage). Die neuen Begriffe werden hierzu in die E-BZO überführt, stellenweise sind auch Anpassungen am Zonenplan und an den Ergänzungsplänen der BZO 2016 nötig. Teilweise haben die neuen Begriffe und Messweisen erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Stadt. Soweit eine kommunale Kompetenz für eigene Regelungen besteht, sollen diese Auswirkungen mit angepassten oder ergänzenden Vorschriften in der E-BZO korrigiert werden, (Kapitel 4.2 Beilage 10.1).

3.3 Ersatz anrechenbares Untergeschoss in Zentrumszonen

Die neue Definition des anrechenbaren Untergeschosses im Rahmen der Harmonisierung der Baubegriffe führt in den Zentrumszonen – in denen bisher ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist – zu problematischen Auswirkungen. Daher wird das bisherige anrechenbare Untergeschoss in den Zentrumszonen in der vorliegenden BZO-Revision durch ein Vollgeschoss ausnutzungsneutral kompensiert (Kapitel 4.3 Beilage 10.1).

3.4 Aufzonungen

Die in den Richtplänen formulierten mittel- und langfristigen Entwicklungsziele sowohl der Stadt als auch des Kantons erfordern quantitative und qualitative Verdichtungsstrategien. Die Stadt muss die planerischen Voraussetzungen für die Innenentwicklung mit hoher Qualität schaffen. Die im kommunalen Richtplan SLöBA festgelegten Gebiete mit einer baulichen Verdichtung über die BZO 2016 hinaus bilden die richtplanerische Grundlage, um auf Stufe Nutzungsplanung zusätzliche bauliche Kapazitäten zu schaffen. Mit der BZO-Revision werden diese Kapazitäten geschaffen, indem durch Änderungen im Zonenplan Gebiete aufgezont werden. Das Mass der zusätzlichen Ausnutzung wird dabei auf die qualitativen städtebaulichen Anforderungen und lokalen Gegebenheiten in den jeweiligen Gebieten abgestimmt. Um den räumlich differenzierten qualitativen und quantitativen Anforderungen entsprechen zu können, werden zudem drei neue Zonentypen (W5b, W5c, Z6b) in der E-BZO eingeführt (Kapitel 4.4 Beilage 10.1).

3.5 Entwicklung Altstetten

Für das Gebiet zwischen Badener- und Hohlstrasse und zwischen Luggwegstrasse und Farbhof bestehen im kommunalen Richtplan SLöBA spezifische Zielvorgaben insbesondere zur baulichen Dichte, zur Transformation der Stadtstruktur und für öffentliche Freiräume. Diese Vorgaben werden zum einen mit Vorschriften zum Ergänzungsplan Städtebau Altstetten als separater Erlass zur E-BZO nutzungsplanerisch umgesetzt (vgl. VEPSA), zum anderen mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht Zentrum Altstetten im bestehenden Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht» (Kap. 4.5 Beilage 10.1).

3.6 Preisgünstiger Wohnraum

Die Sicherung von preisgünstigem Wohnraum nach § 49 b PBG ist ein zentraler Bestandteil der vorliegenden BZO-Revision im Zusammenhang mit den Aufzonungen. Für die im Rahmen



5/12

der Revision vorgenommenen Aufzonungen soll von der Mehrausnützung ein Anteil von 75% an preisgünstigem Wohnraum nach § 49 b PBG festgelegt werden. Damit werden die richtplanerischen und wohnpolitischen Aufträge umgesetzt, welche die Sicherung von preisgünstigem Wohnraum im Rahmen der Nutzungsplanung verlangen. Die Festlegung von preisgünstigem Wohnraum erfolgt mittels neuer Vorschriften in der E-BZO sowie mit dem neuen Ergänzungsplan «Preisgünstiger Wohnraum» (Kapitel 4.6 Beilage 10.1).

3.7 Arealüberbauung

Mit der Arealüberbauung bietet die BZO 2016 ein planerisches Instrument im Rahmen der Regelbauweise, welches unter bestimmten Voraussetzungen einen höheren baurechtlichen Spielraum ermöglicht, gleichzeitig aber auch erhöhte Anforderungen an das Bauprojekt stellt. Im Rahmen dieser BZO-Revision wurden die Vorschriften der Arealüberbauung einer Gesamtüberprüfung unterzogen mit dem Ziel, die Anforderungen an die Arealüberbauung auf die Ziele der BZO-Revision abzustimmen sowie nach Möglichkeit auch redaktionelle Verbesserungen vorzunehmen. In der E-BZO werden die Vorgaben zur Arealüberbauung folgendermassen geändert (Kap. 4.7 Beilage 10.1):

- In der Wohnzone W2 wird die Arealüberbauung ausgeschlossen.
- Arealüberbauungen sind neu ab bereits 4000 m² Arealfläche zulässig (ohne Bonus).
- Der Bonus darf wie bisher ab einer Arealgrösse von 6000 m² in Anspruch genommen werden. Der Bonus wird moderat erhöht und dient neu vollständig dem preisgünstigen Wohnraum nach § 49 b PBG.
- Die energetischen Anforderungen gelten neu für alle Arealüberbauungen.

3.8 Ortsbild (ISOS und KOBİ)

Das «Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung» (ISOS) muss anlässlich der Interessenabwägung nach Art. 3 RPV in der Nutzungsplanung Berücksichtigung finden. Für die Innenstadt liegt mit dem «Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung» (kantonales Ortsbildinventar, KOBİ) ein zweites behördenverbindliches Ortsbildinventar vor, welches in der BZO-Revision zu berücksichtigen ist. Im Rahmen der BZO-Revision werden folgende nutzungsplanerische Massnahmen getroffen, um die Ziele des ISOS und des KOBİ hinreichend umzusetzen (Kapitel 4.8 Beilage 10.1):

- Massnahmen im Zonenplan der E-BZO: Es werden neue Kernzonen und Quartiererhaltungszonen festgelegt. Innerhalb der Wohnzone gibt es einzelne Umzonungen und wenige Anpassungen der Mindestwohnanteile. Zudem werden einige Flächen ausgezont.
- Massnahmen in Ergänzungsplänen der E-BZO: An bestehenden Kernzonenplänen werden einzelne Anpassungen vorgenommen. Ebenso wird der bestehende Ergänzungsplan Quartiererhaltungszonen geändert und es werden neue Detailpläne zur Quartiererhaltungszone III festgesetzt.
- Ein neuer Ergänzungsplan Ortsbild wird festgesetzt samt einem separaten Erlass zur E-BZO (VEPO).



6/12

- Massnahmen in der E-BZO: Die Vorschriften zu den Kernzonen und Quartiererhaltungszonen der BZO 2016 werden teilweise angepasst.
- Festsetzung von Planungszonen: Es wurden 23 Perimeter identifiziert, welche neu einer Kernzone zugewiesen werden sollen. Diese werden als Planungszonen als separate Erlasse durch die Baudirektion festgesetzt (STRB Nrn. 324/2026 und 323/2026). Die Umsetzung in der Nutzungsplanung erfolgt in separaten BZO-Teilrevisionen.

Die Abwägungen zwischen den Erhaltungsinteressen zugunsten Ortsbild und den Entwicklungsinteressen werden in der Beilage 2 «Interessenabwägung Ortsbildschutz» zum Erläuterungsbericht dokumentiert (Beilage 10.3).

Der Substanzerhalt im Sinne des ISOS-Erhaltungsziels A kann gestützt auf das Planungs- und Baugesetz nicht allein mit der Nutzungsplanung gewährleistet werden. Zu diesem Zweck sind auch Inventarisierungen und Schutzmassnahmen nach § 205 lit. b–d PBG erforderlich. Deshalb fand parallel zur Erarbeitung der vorliegenden BZO-Revision eine Überprüfung und Ergänzung des kommunalen Denkmalpflegeinventars auf Basis des ISOS statt (Verabschiedung durch den Stadtrat voraussichtlich im 1. Quartal 2026).

3.9 Gebietscharaktere Quartiererhaltungs- und Kernzonen

In der BZO 2016 ist für jede Kern- und Quartiererhaltungszone ein Gebietscharakter definiert. Dieser Gebietscharakter beschreibt die städtebauliche Situation vor Ort und hebt die gebiets-typischen, ortsbildprägenden Merkmale eines Quartiers hervor. Im Rahmen der vorliegenden BZO-Revision wurden diese unter Berücksichtigung von ISOS und KOBI überarbeitet und angepasst. Neu werden sie im Anhang 2 der E-BZO geführt (Kap. 4.9 Beilage 10.1).

3.10 Sicherung öffentliche Freiräume

Die bauliche Verdichtung muss gemäss den Vorgaben des übergeordneten Rechts und der kommunalen Richtplanung mit einer ausreichenden Versorgung an öffentlichen Freiräumen einhergehen. Je nach heutiger Ausstattung der Stadtgebiete mit öffentlichen Parkanlagen und Plätzen und den Verdichtungsabsichten müssen solche Freiräume neu geschaffen oder erhalten sowie bezüglich Qualität und Erreichbarkeit verbessert werden. Im Rahmen der BZO-Revision wird ein Teil der Freiraumeinträge des kommunalen Richtplans SLöBA nutzungsplanerisch gesichert, indem Gebiete im Zonenplan um- bzw. ausgezont werden. Teilweise wird die richtplanerische Grundlage für die Sicherung bestimmter öffentlicher Freiräume im Rahmen der vorliegenden BZO-Revision mit der Teilrevision «Freiraumentwicklung und öffentliche Bauten und Anlagen» des kommunalen Richtplans SLöBA geschaffen.

Für das Gebiet Langgrüt in Albisrieden sollen der Freiraumbedarf sowie die Aufzoning gemäss kommunalem Richtplan SLöBA im Rahmen einer städtischen Entwicklungsplanung unter Einbezug der Grundeigentümerschaften definiert und nutzungsplanerisch umgesetzt werden. Hierzu beantragt der Stadtrat der Baudirektion, über dieses Gebiet eine Planungszone festzusetzen (STRB Nr. 322/2026).

Zudem soll mit der vorliegenden BZO-Revision für Gemeinschaftsgärten, die nur einer geringen Infrastruktur bedürfen, in der E-BZO eine neue Erholungszone E4 eingeführt werden. Um gemischte Nutzungen zu ermöglichen, soll die bestehende Erholungszone E3 darüber hinaus



7/12

für Gemeinschaftsgärten geöffnet werden. Schliesslich werden die benötigten Flächen für Gärten zweckmässig zониert, indem der Zonenplan angepasst wird (Kap. 4.10 Beilage 10.1).

3.11 Grundstücksbegrünung

Die übergeordneten gesetzlichen und planerischen Grundlagen, wie z.B. das kantonale Planungs- und Baugesetz oder der kommunale Richtplan SLöBA, sowie die Motion Nr. 2019/381 enthalten eine Vielzahl an direkten und indirekten Aufträgen zur Verankerung von Massnahmen zur Hitzeminderung und Grundstücksbegrünung in der Nutzungsplanung. Im Rahmen dieser Revision sollen deshalb insbesondere folgende neuen Vorgaben in der E-BZO eingeführt werden (Kap. 4.11 Beilage 10.1):

- Grünflächenziffer in den Wohnzonen, Zentrumszonen sowie Industrie- und Gewerbezo-
nen gestützt auf § 257 PBG.
- Vorschriften zum ökologischen Ausgleich gestützt auf Art. 18b Abs. 2 Bundesgesetz über
den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451).
- Vorschriften zur Baumpflanzpflicht in den Wohnzonen, Zentrumszonen und Industrie- und
Gewerbezo-
nen gestützt auf § 76 PBG.
- Vorschriften zur Begrünung in den Quartiererhaltungszonen und Kernzonen gestützt auf
§ 238a PBG.
- Vorschriften zum Wurzelraum und zur Versickerung in allen Bauzonen gestützt auf § 238a
PBG.

3.12 Siedlungsrand und Uferbereich

Am Siedlungsrand und im Uferbereich des Zürichsees besteht nutzungsplanerischer Rege-
lungsbedarf – am Siedlungsrand aufgrund einer Motion des Gemeinderats und im Uferbereich
aufgrund des neuen § 67 a PBG. Da für den Siedlungsrand und den Uferbereich des Zürich-
sees die gleichen Regelungsziele bestehen, werden diese im Rahmen der vorliegenden BZO-
Revision zusammen behandelt. Ergebnis ist ein neuer Artikel in der E-BZO zur gestalterischen
Einordnung von Bauten, Anlagen und Umschwung sowie zur Anordnung von ökologischen
Ausgleichsflächen (Kapitel 4.12 Beilage 10.1).

3.13 Erleichterungen für Bauen im Bestand

Der Erhalt von bestehender Bausubstanz ist aus Netto-Null-Sicht erstrebenswert. Bestander-
weiterungen (Aufstockungen und Anbauten) sind wichtige Handlungsansätze, um ein treib-
hausgasemissionschonendes Weiterbauen des Gebäudebestandes umzusetzen. Mit ver-
schiedenen Änderungen in der E-BZO sollen die baurechtlichen Bedingungen dafür verbessert
werden (Kap. 4.13 Beilage 10.1).

3.14 Mindestwohnanteil

Aufgrund verschiedener Revisionsinhalte – beispielsweise Aufzonungen – müssen die im Zo-
nenplan der BZO 2016 festgelegten Mindestwohnanteile nominell angepasst werden. Die Sys-
tematik der Festlegung der Mindestwohnanteile im Zonenplan der E-BZO orientiert sich dabei
wie bisher an der Anzahl zulässiger Vollgeschosse (Kap. 4.14 Beilage 10.1).



8/12

3.15 Erdgeschossnutzungen

Aufgrund von Vorgaben des kommunalen Richtplans SLöBA besteht Handlungsbedarf zur Ergänzung neuer Quartierzentren im Ergänzungsplan Erdgeschossnutzungen der BZO 2016. An Passantenlagen mit Zentrumsfunktion sollen damit quartier- und publikumsorientiertes Gewerbe für die Versorgung und zur Belebung des Stadtraums gesichert und gefördert werden. Zudem soll die bestehende Vorschrift mit der E-BZO zum besseren Verständnis präzisiert werden (Kapitel 4.15 Beilage 10.1).

3.16 Abstand gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen

Mit der vorliegenden BZO-Revision werden die Vorgaben in der E-BZO aus verschiedenen Gründen überarbeitet: Die Abstände von Gebäuden, unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten gegenüber Strassen und Plätzen werden reduziert. Zudem soll eine Hürde für die Durchwegung von Arealen abgebaut werden, indem der bisher geltende oberirdische Abstand gegenüber nicht parzellierten, eigenständig geführten Fuss- und Velowegen aufgehoben wird. Schliesslich werden die bestehenden Vorgaben, welche in anderen Erlassen bereits ausreichend geregelt sind, mit der Überführung in die E-BZO bereinigt (Kapitel 4.16 Beilage 10.1).

3.17 Mehrlängenzuschlag

Mit der Motion GR Nr. 2018/506 wurde der Stadtrat im November 2019 aufgefordert, eine Weisung zur Anpassung der BZO 2016 vorzulegen, welche die Aufhebung des Mehrlängenzuschlags in geeigneten Gebieten unter Berücksichtigung einer sozialverträglichen Verdichtung und des Stadtklimas beinhaltet (vgl. vorne, Kapitel 3.6 Preisgünstiger Wohnraum und Kapitel 3.11 Grundstücksbegrünung). Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Mehrlängenzuschlag, welcher gemäss BZO 2016 für die Wohnzonen und teilweise auch für Kernzonen gilt, mehr Nachteile als Vorteile hervorbringt und daher im Rahmen der vorliegenden BZO-Revision aufgehoben werden soll (Kapitel 4.17 Beilage 10.1).

3.18 Vereinfachung bestehender Vorschriften

In der Anwendung haben sich einzelne bestehende Bestimmungen der BZO 2016 als zu wenig präzise, redundant oder schwer verständlich erwiesen. Dies führt zu einem erhöhten Aufwand in der Beratung und im Bewilligungsverfahren. Daher wurde geprüft, ob und inwiefern diese Vorschriften klarer formuliert, angepasst oder allenfalls aufgehoben werden können. Ziel der Überarbeitung ist es, mit der E-BZO die Effizienz im Bewilligungsverfahren zu erhöhen, die Verständlichkeit der Vorschriften zu verbessern und das Verfahren zu vereinfachen (Kapitel 4.18 Beilage 10.1).

3.19 Entschädigungen aus materieller Enteignung

Im Zusammenhang mit materiellen Enteignungen, die durch Aus-, Um- und Abzonungen verursacht werden, besteht ein Bedürfnis, die kompetenzrechtlichen Regeln in Bezug auf Entschädigungszahlungen zu ändern: Entschädigungen von mehr als 2 Millionen Franken sollen künftig nicht mehr als neue Ausgaben durch den Gemeinderat bewilligt werden müssen, sondern als gebundene Ausgaben durch den Stadtrat beschlossen werden können (Kapitel 4.19 Beilage 10.1).



9/12

4 Parallel geführte Verfahren

4.1 Teilrevision kommunaler Richtplan SLöBA

Im Zuge der vorliegenden BZO-Revision wird der kommunale Richtplan SLöBA teilrevidiert (STRB Nr. 320/2026). Anpassungen sind dort notwendig, wo bestehende Freiräume oder öffentliche Bauten und Anlagen noch nicht im kommunalen Richtplan verankert waren; ausserdem dort, wo neue Erkenntnisse gewonnen und Projektfortschritte erarbeitet wurden, die zur Anpassung bestehender Einträge oder zur Festsetzung neuer geplanter Freiräume bzw. neuer öffentlicher Bauten und Anlagen führen (Art. 9 RPG und § 9 PBG). Die öffentliche Auflage beider Vorlagen findet zeitgleich statt und erlaubt die parallele Mitwirkung auf beiden Planungsstufen. Damit wird dem planerischen Stufenbau Nachachtung verschafft (§ 16 Abs. 1 PBG). Die in der revidierten Richtplankarte festgelegten Freiräume sind für die Behörden verbindlich umzusetzen. Die nutzungsplanerische Sicherung erfolgt mit vorliegender BZO-Revision (Kapitel 2.2 Beilage 10.1).

4.2 Festsetzung von Planungszonen

Im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden BZO-Revision wurde ersichtlich, dass aus verschiedenen Gründen die Festsetzung von Planungszonen nötig ist. Daher beantragt der Stadtrat der Baudirektion des Kantons Zürich, mehrere Planungszonen nach § 346 PBG festzusetzen. In diesen Perimetern dürfen keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehrungen getroffen werden, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen. Mit der vorgesehenen Inkraftsetzung der revidierten E-BZO gelten deren Bestimmungen grundsätzlich auch für die Gebiete der Planungszonen:

- Planungszone Langgrüt (STRB Nr. 322/2026),
- Planungszone Löwenstrasse (STRB Nr. 323/2026),
- Planungszonen für neue und erweiterte Kernzonen (STRB Nr. 324/2026).

5 Laufende BZO-Teilrevisionen

Neben der vorliegenden BZO-Revision werden separate themen- und gebietsspezifische Planungsverfahren durchgeführt (z.B. BZO-Teilrevision Baumerhalt, STRB Nr. 0679/2025 und BZO-Teilrevision Sportzentrum Witikon, STRB Nr. 1917/2024). Es handelt sich dabei um Planungsverfahren, welche aufgrund gebietsspezifischer Fragestellungen unabhängig von der vorliegenden BZO-Revision durchgeführt werden. In einigen Fällen wird der kommunale Richtplan SLöBA mit gebietsbezogenen BZO-Teilrevisionen umgesetzt. Dabei müssen teilweise mit Bevölkerung und Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern anhand von Testplanungen oder Areal- bzw. Gebietsentwicklungen Lösungen entwickelt werden, welche nicht im Rahmen der vorliegenden BZO-Revision umsetzbar sind. Teilweise handelt es sich um bereits seit längerem laufende Verfahren, welche separat abgeschlossen werden sollen.

Sofern Zonenänderungen aufgrund einer separaten BZO-Teilrevision vom Gemeinderat festgesetzt werden und in Kraft treten, gehen sie als arealspezifische Planungen der vorliegenden BZO-Revision vor, unabhängig davon, zu welchem Zeitpunkt der Zonenplan gemäss vorliegender BZO-Revision in Kraft tritt. Die an den Gemeinderat zu überweisenden Revisions-Vor-



10/12

lagen werden mit entsprechenden Anträgen verknüpft sein. Kommt das Inkrafttreten einer separaten Teilrevision nicht zustande, bleibt der Zonenplan gemäss vorliegender BZO-Revision unberührt. Es ist möglich, dass bis zum Inkrafttreten der vorliegenden BZO-Revision weitere themen- oder gebietsspezifische Planungen erarbeitet und umgesetzt werden (Kap. 2.4 Beilage 10.1).

6 Mitwirkungsverfahren, kantonale Vorprüfung, Mehrwertprognose und weiteres Vorgehen

Die Revisionsvorlage wird gemäss § 7 Abs. 1 und 2 PBG vom 18. März 2026 bis 1. Juni 2026 durch das Hochbaudepartement öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist können sich alle interessierten Personen zum Revisionsinhalt äussern.

Die Revisionsvorlage wird zudem den nebengeordneten Planungsträgern, namentlich den Nachbargemeinden Regensdorf, Rümlang, Opfikon, Wallisellen, Dübendorf, Fällanden, Maur, Zollikon, Kilchberg/ZH, Adliswil, Stallikon, Uitikon, Schlieren und Oberengstringen zur Anhörung innert der Auflagefrist unterbreitet (§ 7 Abs. 1 PBG) und den Nachbarregionen der Planungsregion Stadt Zürich, Furttal, Glattal, Knonaueramt, Limmattal, Pfannenstil und Zimmerberg sowie dem Verein Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) zur Information zugestellt.

Die öffentliche Auflage wird im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich mit den notwendigen Angaben bekanntgeben (§ 6 Abs. 1 lit. a PBG).

Gleichzeitig wird die Vorlage bei der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht (§ 87a Abs. 1 PBG).

Bei der Planaufgabe gemäss § 7 Abs. 2 PBG wird die Mehrwertprognose für Grundstücke, für die eine abgabepflichtige Auf- oder Umzonung gemäss § 19 Abs. 1 Mehrwertausgleichsgesetz (LS 700.9) vorgesehen ist, gesamthaft bekannt gegeben. Den Grundeigentümerschaften sowie den Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmern wird gleichzeitig die Mehrwertprognose mitgeteilt, die ihr Grundstück betrifft. Sie können sich während der Auflagefrist zur Mehrwertprognose äussern (§ 11 Mehrwertausgleichsverordnung [LS 700.91]).

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage und der Anhörung werden die Dokumente bei Bedarf überarbeitet. Die überarbeitete Vorlage wird zusammen mit dem Bericht zu den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage vom Stadtrat zuhanden des Gemeinderats verabschiedet (§ 7 Abs. 3 und § 88 PBG; Art. 56 Abs. 1 lit. b GO). Beschliesst der Gemeinderat die Vorlage, bedarf sie anschliessend der Genehmigung durch die Baudirektion (§ 2 lit. b und § 89 PBG). Danach erfolgt die öffentliche Bekanntmachung.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der Entwurf der totalrevidierten Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich sowie die Entwürfe der Vorschriften zu den Ergänzungsplänen Ortsbild und Städtebau Altstetten werden gemäss nachstehenden Unterlagen, alle datiert vom 6. Januar 2026, vor ihrer Festsetzung öffentlich aufgelegt (§ 7 Planungs- und Baugesetz):



11/12

- Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (Beilage 1) einschliesslich folgender Pläne:
 - Zonenpläne I–XVII im Massstab 1:5000 (Beilagen 2.1–2.17) mit Übersicht Zonenplan im Massstab 1:12500 (Beilage 2.18)
 - Ergänzungspläne zu den Kernzonen im Massstab 1:2500 oder 1:1250 (Beilagen 3.1–3.38)
 - Ergänzungsplan Quartiererhaltungszonen im Massstab 1:5000 (Beilage 4.1) und Ergänzungspläne zu den Quartiererhaltungszonen III Rietberg (Beilage 4.2) und Rigiplatz (Beilage 4.3) im Massstab 1:2500
 - Ergänzungsplan Gestaltungsplanpflicht Altstetten im Massstab 1:5000 (Beilage 5.1) mitsamt Übersicht Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht im Massstab 1:12500 (Beilage 5.2)
 - Ergänzungsplan Erdgeschossnutzungen im Massstab 1:2500 (Beilage 6)
 - Ergänzungsplan preisgünstiger Wohnraum im Massstab 1:12500 (Beilage 7)
 - Vorschriften zum Ergänzungsplan Ortsbild (Beilage 8.1) einschliesslich Ergänzungsplan Ortsbild im Massstab 1:12500 (Beilage 8.2)
 - Vorschriften zum Ergänzungsplan Städtebau Altstetten (Beilage 9.1) einschliesslich Ergänzungsplan Städtebau Altstetten im Massstab 1:2500 (Beilage 9.2)
 - Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage 10.1) mit den Beilagen zum Bericht (Beilagen 10.2–10.6)
2. Die Unterlagen gemäss Ziffer 1 liegen vom 18. März 2026 bis 1. Juni 2026 bei der Stadt Zürich wie folgt zur Einsichtnahme öffentlich auf:
- vor Ort im Amt für Städtebau, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, während den Büroöffnungszeiten; und
 - im Internet unter folgendem Link: www.stadt-zuerich.ch, unter [Planen & Bauen | Öffentliche Auflagen | Öffentliche Auflagen & Rekursauflage](#)
 - Alle interessierten Personen können sich während der Auflagefrist zum Revisionsinhalt äussern. Unter dem oben aufgeführten Link steht neben den Unterlagen ein digitales Einwendungstool für Stellungnahmen zur Verfügung.
 - Die Eingaben sind bis zum 1. Juni 2026 dem Amt für Städtebau einzureichen:
 - in Papierform an: Lindenhofstrasse 19, Postfach, 8021 Zürich; oder
 - elektronisch unter Verwendung des digitalen Einwendungstools gemäss Link oben.
3. Den Planungsträgern gemäss den Erwägungen wird eine Frist bis am 1. Juni 2026 angesetzt, um sich gemäss Ziffer 2 zur Vorlage zu äussern.
4. Die Beilagen gemäss Ziffer 1 werden der Baudirektion zur Vorprüfung zugestellt.



12/12

5. Mitteilung ohne Beilagen an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements und den Vorsteher des Departements der Industriellen Betriebe, den Stadtschreiber, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung, den Delegierten Wohnen des Stadtrats, Liegenschaften Stadt Zürich, den Umwelt- und Gesundheitsschutz, Grün Stadt Zürich, das Tiefbauamt, das Amt für Städtebau, das Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich, das Amt für Baubewilligungen, die Energiebeauftragte und die Parlamentsdienste des Gemeinderats.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber

Thomas Bolleter



Nummer: 2026/0184

Publikationsdatum: 18.03.2026, Ausgabe 11/2026

Rubrik: 13 Weitere öffentliche Planaufgaben und Plangenehmigungen

Kontakt: Amt für Städtebau

Amt für Städtebau, BZO-Totalrevision, Vorschriften zu den Ergänzungsplänen Ortsbild und Städtebau Altstetten, Mitwirkungsverfahren, Öffentliche Auflage

Der Stadtrat hat am 4. Februar 2026 beschlossen:

Der Entwurf der totalrevidierten Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich sowie die Entwürfe der Vorschriften zu den Ergänzungsplänen Ortsbild und Städtebau Altstetten werden gemäss nachstehenden Unterlagen, alle datiert vom 6. Januar 2026, vor ihrer Festsetzung öffentlich aufgelegt (§ 7 Planungs- und Baugesetz):

- Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich einschliesslich folgender Pläne:
 - Zonenpläne I–XVII im Massstab 1:5000 mit Übersicht Zonenplan im Massstab 1:12500
 - Ergänzungspläne zu den Kernzonen im Massstab 1:2500 oder 1:1250
 - Ergänzungsplan Quartiererhaltungszonen im Massstab 1:5000 und Ergänzungspläne zu den Quartiererhaltungszonen III Rietberg und Rigiplatz im Massstab 1:2500
 - Ergänzungsplan Gestaltungsplanpflicht Altstetten im Massstab 1:5000 mitsamt Übersicht Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht im Massstab 1:12500
 - Ergänzungsplan Erdgeschossnutzungen im Massstab 1:2500
 - Ergänzungsplan preisgünstiger Wohnraum im Massstab 1:12500
- Vorschriften zum Ergänzungsplan Ortsbild einschliesslich Ergänzungsplan Ortsbild im Massstab 1:12500
- Vorschriften zum Ergänzungsplan Städtebau Altstetten einschliesslich Ergänzungsplan Städtebau Altstetten im Massstab 1:2500
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV mit den Beilagen zum Bericht

Die Unterlagen liegen vom 18. März 2026 bis 1. Juni 2026 bei der Stadt Zürich wie folgt zur Einsichtnahme öffentlich auf:

- vor Ort im Amt für Städtebau, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, während den Büroöffnungszeiten; und
- im Internet unter folgendem Link: www.stadt-zuerich.ch/bzo-auflage

Alle interessierten Personen können sich während der Auflagefrist zum Revisionsinhalt äussern. Unter dem oben aufgeführten Link steht neben den Unterlagen ein digitales Einwendungstool für Stellungnahmen zur Verfügung.



Die Eingaben sind bis zum 1. Juni 2026 dem Amt für Städtebau einzureichen:

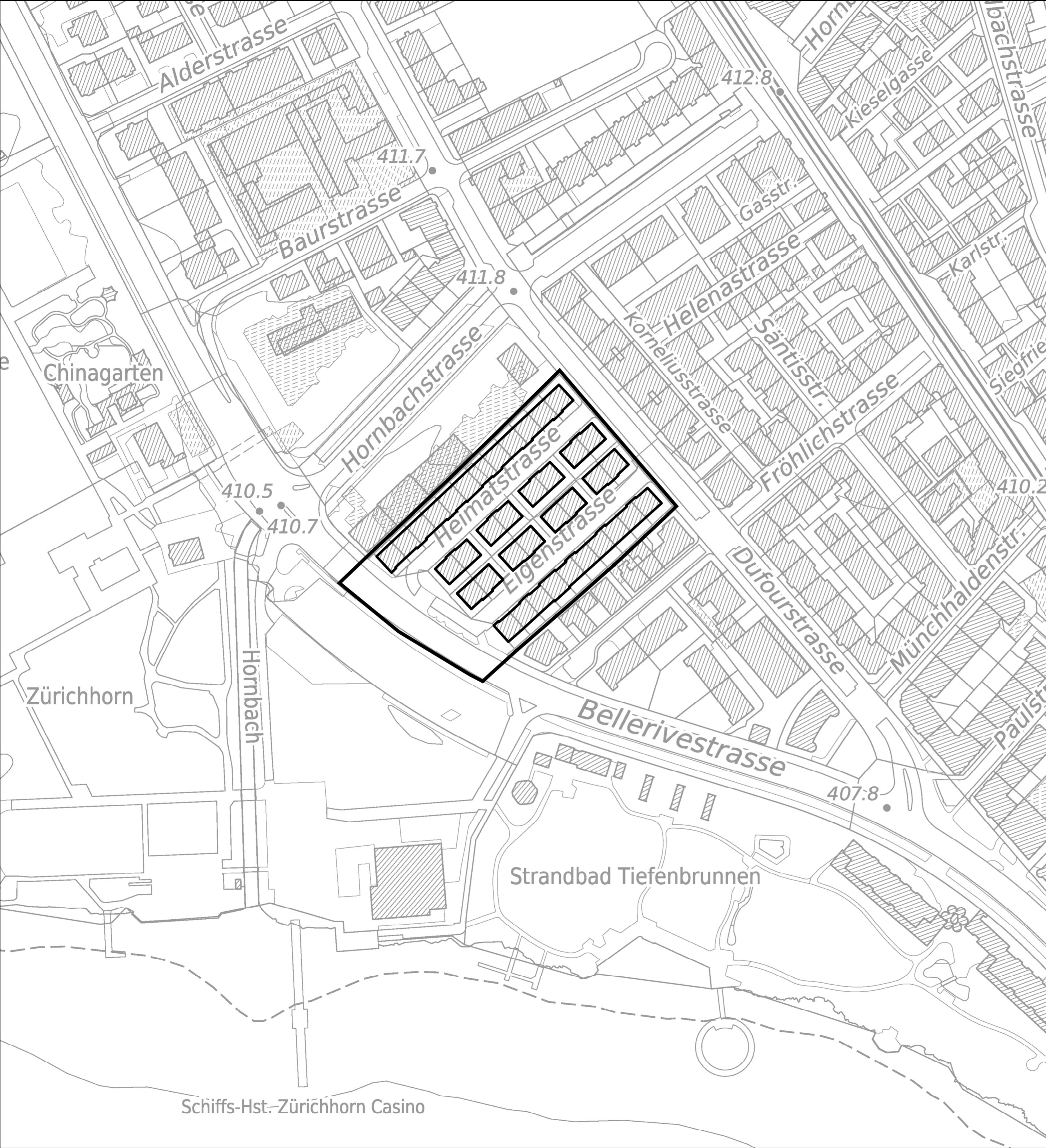
- in Papierform an: Lindenhofstrasse 19, Postfach, 8021 Zürich; oder
- elektronisch unter Verwendung des digitalen Einwendungstools gemäss obigem Link.

Über die Berücksichtigung von Einwendungen wird gesamthaft bei der Festsetzung der BZO-Revision entschieden. Der Bericht zu den Einwendungen steht mit der Überweisung der Vorlage an den Gemeinderat zur Einsichtnahme offen.

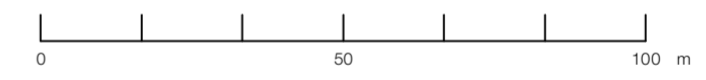
Bau- und Zonenordnung

Ergänzungsplan Kernzone Heimatstrasse, Kreis 8

Berücksichtigt sind die bis am 19. Dezember 2018
in Kraft gesetzten Zonenplanänderungen.














Massgebender Massstab 1:1250



© Übersichtsplan: Stand vom 21.12.2018; Vermessungsamt der Stadt Zürich
© Kernzonenplan: Amt für Städtebau der Stadt Zürich

Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich
Tel. 044 412 11 11 / www.stadt-zuerich.ch/hochbau / 21. Dezember 2018 / afsegw


Legende

-  Kernzonengrenze
-  Baubereich
-  Gewünschte Lage Neubauten
-  Abgrenzung Teilbereich I-III
-  Profilerhaltungslinie
-  Profilageichung
-  Baubegrenzungslinie
-  Zulässige Gebäudehöhe
15.00
-  Arkadenlinie
-  Massgebendes Nachbargebäude
-  6 Erhöhte Geschosshöhe

Bau- und Zusatzvorschriften

- K2b-K5** Baubereich, Art.30 Abs.2
- 3/100** Geschosshöhe / Gebäudegrundfläche
- H** Strassengeviert gemäss Art.28 Abs.3, Art. 29.Abs.2 und Art.31 Abs.4
- D** Buchstabe verweist auf gebietsbezogene Zusatzvorschriften

Information

-  Beantragte Festlegungen