



Bau- und Zonenordnung

# Ergänzungsplan Kernzone Selnau, Kreis 2

Berücksichtigt sind die bis am 01. Mai 2023 in Kraft gesetzten Zonenplanänderungen.





Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich
Tel. 044 412 11 11 / www.stadt-zuerich.ch/hochbau / Erstellungsdatum: 25.04.2023 / afsmed

## Legende

Kernzonengrenze

Baubereich

Gewünschte Lage Neubauten

Abgrenzung Teilbereich I-III

Profilerhaltungslinie

Profilangleichung
Baubegrenzungslinie

Total Zulässige Gebäudehöhe

----- Arkadenlinie

Massgebendes Nachbargebäude

6 Erhöhte Geschosszahl

## Bau- und Zusatzvorschriften

K2b-K5 Baubereich, Art.30 Abs.2

Geschosszahl / Gebäudegrundfläche

Strassengeviert gemäss Art.28 Abs.3, Art. 29.Abs.2 und Art.31 Abs.4

Buchstabe verweist auf gebietsbezogene Zusatzvorschriften

### Information

Beantragte Festlegungen



#### **Beschluss des Stadtrats**

vom 1. März 2023

#### Nr. 468/2023

# Hochbaudepartement, Inkraftsetzungen der BZO 2016 für einzelne Grundstücke

**IDG-Status:** öffentlich

Mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 686/2018 wurde die BZO 2016 in der Stadt Zürich in Kraft gesetzt. In seinem seinerzeitigen Beschluss hielt der Stadtrat zudem fest, welche Bestandteile der BZO 2016 auf welchen Grundstücken wegen hängiger Rechtsmittelverfahren damals noch nicht in Kraft treten konnten. Nach Abschluss einzelner Rechtsmittelverfahren konnte der Stadtrat für weitere Grundstücke die BZO 2016 in Kraft setzen. Mittlerweile wurden sämtliche Rechtsmittelverfahren gegen die Festsetzung der BZO 2016 abgeschlossen, so dass nun weitere Inkraftsetzungen erfolgen können.

In zwei Gebieten kann die BZO 2016 nicht in Kraft gesetzt werden, weil die Gerichte einen rechtsgenügenden Nachweis der Berücksichtigung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) verneinte. Betroffen sind die Umzonung des Gebiets in der Baugruppe 5.5 ISOS Fluntern von der Wohnzone W3 in die Wohnzone W4 (VB.2018.00540 und BGer 1C\_100/2020) sowie die Umzonung des Gevierts Eidmatt-, Neptun-, Minverva-, Hegibach- und Streulistrasse von der Wohnzone W3 in die Quartiererhaltungszone II/3 (VB.2018.00500). In diesen beiden Gebieten bleibt weiterhin die Wohnzone W3 nach den Vorschriften der BZO 99 in Kraft. Das Amt für Städtebau prüft derzeit, wie eine zukünftige Nutzungsplanung in diesen Gebieten den Schutzzielen des ISOS wie zugleich auch den Vorgaben der Richtplanung gerecht werden kann.

Auf dem Grundstück Kat. Nr. FL92, das sich in der von den Gerichten (VB.2018/00370 und BGer 1C\_554/2012 und 1C\_558/2021) bestätigten Kernzone Platte befindet, bleibt die Inkraftsetzung der BZO 2016 einstweilen noch ausstehend, weil die Eigentümerschaft im Anschluss an das abgeschlossene Rechtsmittelverfahren bezüglich der Geometrie eines Baubereichs ein Erläuterungsbegehren vor Verwaltungsgericht anhängig gemacht hat. Das Ergebnis dieses Verfahrens gilt es abzuwarten, bevor auch für dieses Grundstück die Inkraftsetzung durch den Stadtrat erfolgen kann.

Der Stadtrat beschliesst aufgrund des zu den Akten gelegten Berichts:

- Die nachstehenden, mit Beschluss des Gemeinderats vom 30. November 2016 festgesetzten und mit Verfügung der Baudirektion vom 5. Juli 2017 genehmigten Festsetzungen werden unverändert auf den 1. Mai 2023 in Kraft gesetzt:
  - Wohnzone W2 nach den Vorschriften der BZO 2016 für die Grundstücke im Geviert Spiegelhofstrasse, Hofstrasse und Attenhoferstrasse,
  - Kernzone Selnau (K2) für das Grundstück EN2769,
  - Kernzone Schwamendingen für die Grundstücke SW6402 und SW6403,
  - Kernzone Platte f
    ür die Grundst
    ücke FL93, FL2109 und FL2108.



2/2

2. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtschreiberin, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung, Geomatik und Vermessung, Grün Stadt Zürich, das Tiefbauamt, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen und durch Versand des Departementssekretariats Hochbaudepartement (3 unterzeichnete Exemplare, jeweils mit Beleg der Publikation), 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.

Im Namen des Stadtrats Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti

Bundesgericht Tribunal fédéral Tribunale federale Tribunal federal



#### 1C\_656/2019

#### Urteil vom 3. November 2020

#### I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung Bundesrichter Kneubühler, präsidierendes Mitglied, Bundesrichterin Jametti, Bundesrichter Merz, Gerichtsschreiberin Hänni. Verfahrensbeteiligte Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwältin Irene Buchschacher,

#### gegen

Gemeinderat der Stadt Zürich, vertreten durch den Stadtrat, dieser vertreten durch das Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Baudirektion Kanton Zürich.

Gegenstand Nutzungsplanung

nutzungspianung,
Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 3. Abteilung, 3. Kammer, vom 24. Oktober 2019 (VB.2018.00564).
Sachverhalt:
A ist Eigentümer der Liegenschaft KatNr. 2122 am Bleicherweg 64a in der Stadt Zürich. Sie liegt im Innenhof einer grossen, (meist) sechsgeschossigen Blockrandbebauung, zu der zahlreiche Denkmalpflege-Inventarobjekte (Bleicherweg 68, Tödistrasse 51, 53 und 55, Gartenstrasse 25 und 33 sowie Freigutstrasse 2, 6 und 10) und zwei Schutzobjekte (Freigutstrasse 12 und 14) gehören. Auf dem Grundstück von A steht ein zweigeschossiges Sichtbacksteingebäude. Dieses stammt aus dem Jahr 1856, wurde also vor der Blockrandbebauung erstellt. Im Innenhof befinden sich ausserdem drei weitere Bauten.
B.  Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte am 5. Juli 2017 im Wesentlichen eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich, welche die Umzonung der Liegenschaft von A von der Kernzone K4 in die Kernzone K2 vorsieht; dies hätte eine Reduktion der künftigen Nutzung um etwa die Hälfte zur Folge gehabt. Gegen diesen Genehmigungsentscheid rekurrierte A beim Baurekursgericht des Kantons Zürich (BRG) und beantragte, sein Grundstück sei in der Kernzone K4 zu belassen. Mit Entscheid vom 10. August 2018 wies das BRG den Rekurs ab, nachdem es einen Augenschein durchgeführt hatte.  Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hiess die Beschwerde von A gegen dieses Urteil teilweise gut. Es hob die Entscheide der Vorinstanzen insoweit auf, als die Liegenschaft am Bleicherweg 64a in die Kernzone K2 umgezont wurde und wies sie stattdessen der Kernzone K3 zu.
C.  Dagegen führt A Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten und beantragt, seine Liegenschaft sei der Kernzone K4 zuzuweisen.  Das Verwaltungsgericht sowie die Stadt Zürich beantragen die Abweisung der Beschwerde. Die Baudirektion verzichtet auf eine Stellungnahme.

Das Bundesgericht hat eine Stellungnahme des Bundesamts für Kultur (BAK) eingeholt.

#### Erwägungen:

1.

- **1.1.** Das Urteil des Verwaltungsgerichts ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid (Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG), der das Bau- und Planungsrecht betrifft. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a BGG). Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer der Liegenschaft Kat.-Nr. 2122 durch die Herabzonung belastet und folglich zur Beschwerde berechtigt (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde ist einzutreten.
- **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 (Art. 106 Abs. 2 BGG). Dabei gelten qualifizierte Begründungsanforderungen (**BGE 133 II 249** E. 1.4.2 S. 254 mit Hinweisen).
- **1.3.** Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat, sofern dieser nicht offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 und Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel können nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG). Echte Noven, d.h. Tatsachen, die erst nach dem angefochtenen Entscheid entstanden sind, sind im Verfahren vor Bundesgericht grundsätzlich unbeachtlich (**BGE 139 III 120** E. 3.1.2 S. 123 mit Hinweis).

2.

- 2.1. Das Verwaltungsgericht hat zunächst erwogen, der massgebliche Teilzonenplan Selnau stamme aus dem Jahr 1999, weshalb sich eine Revision rechtfertige. Dies gelte umso mehr, als die Stadt Zürich seither ins Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen worden sei. Dessen Schutzanliegen sei durch eine Überarbeitung der Nutzungsplanung Rechnung zu tragen (Berücksichtigungspflicht). Gemäss § 203 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 des Kantons Zürich (PBG/ZH; LS 700.1) seien Objekte des Naturund Heimatschutzes namentlich auch durch Massnahmen des Planungsrechts zu schützen. Das betroffene Geviert sei im ISOS mit Erhaltungsziel "C" verzeichnet, und die Blockrandbebauung sei von zahlreichen Inventar- und Schutzobjekten geprägt. Weiter hat das Verwaltungsgericht befunden, das Grundstück des Beschwerdeführers befinde sich zwar in der Kernzone K4, doch wäre ein Ausbau der Liegenschaft nach den für diese Zone geltenden Regeln schon heute nicht oder nur unter Einbezug von Näherbaurechten möglich. Allerdings werde die Wertigkeit der Blockrandbebauung durch die bestehenden Gebäude im Innenhof nicht wesentlich herabgemindert. Die Herabzonung der Liegenschaft des Beschwerdeführers liege zwar im öffentlichen Interesse, doch erweise sich eine Einstufung in die Kernzone K3 statt K2 als mildere und ebenso zweckmässige Massnahme. Daher wies das Verwaltungsgericht die Liegenschaft des Beschwerdeführers der Kernzone K3 zu.
- 2.2. Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung vor, soweit sie behaupte, ein Ausbau seiner Liegenschaft sei schon heute nicht oder nur mittels Näherbaurechten möglich. Es liege auch keine schützenswerte Innenhofsituation vor, denn die Innenhöfe würden im ISOS gar nicht thematisiert. Sodann macht der Beschwerdeführer einen unzulässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie geltend. Denkmalpflegerisch von Bedeutung sei die Blockrandbebauung, doch stelle sein Grundstück gar keinen Teil davon dar. Folglich fehle ein öffentliches Interesse an der Herabzonung. Jedenfalls wäre die Massnahme aber unverhältnismässig. Es sei nicht ausgeschlossen, dass bei einem konkreten Bauvorhaben mit einem Nachbarn "ein wohl gegenseitiges Näherbaurecht" ausgehandelt werden könne, was eine viergeschossige Baute ermöglichen würde. Dadurch würde die Hierarchie der Blockrandbebauung nicht gefährdet.
- 2.3. Die Beschwerdegegnerin Stadt Zürich weist darauf hin, für eine Blockrandbebauung sei die Innenhofsituation kennzeichnend; diese würde charakterisiert durch eine Hierarchisierung der Bebauung, in welcher der Blockrand vielgeschossig sei, während sich im Innenhof keine oder bloss niedrige Zweckbauten befänden. Dies werde durch die Abzonung in die Kernzone K2 sichergestellt, was der Stossrichtung des ISOS entspreche. Der Hofbereich wirke heute überstellt. Durch die Zuweisung der Liegenschaft des Beschwerdeführers in die Kernzone K3 habe das Verwaltungsgericht ohne triftigen Grund den Entscheid des BRG abgeändert und ein vermeintlich salomonisches Urteil gefällt, obwohl die Abzonung in die Kernzone K2 deutlich näher beim angestrebten Innenhofbild läge.
- **2.4.** Das BAK schliesslich führt aus, das interessierende Gebiet weise eine hohe räumliche und architekturhistorische Qualität auf. Im vorliegenden Fall habe eine eingehende Auseinandersetzung mit den Interessen des Ortsbildschutzes stattgefunden. Die Erhaltungsziele des ISOS würden überzeugend mit den kantonalen und kommunalen Schutzinteressen zusammengeführt. Aus der Sicht des BAK sei nicht zu beanstanden, wie die Vorinstanzen ihren Ermessensspielraum ausgeübt hätten.

3.

**3.1.** Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts vor, soweit diese befunden habe, es wäre ihm bereits heute nach den für die Kernzone K4 geltenden Regeln nicht bzw. nur unter Einbezug von Näherbaurechten möglich gewesen, seine Liegenschaft mit einer viergeschossigen Baute zu überbauen. Die Frage der tatsächlichen Überbaubarkeit des Grundstücks stellt keine reine Sachverhaltsfrage dar. Neben tatsächlichen Aspekten wie der Grundstücksgrösse und den vorhandenen Näherbaurechten spielt auch die reglementarische und baugesetzliche Situation - also die Rechtslage - eine Rolle. Soweit es sich um Elemente des Sachverhalts handelt, sind die vorinstanzlichen Feststellungen aber jedenfalls nicht willkürlich: Im Umfang, in dem der Beschwerdeführer auf seine Ausführungen in den vorinstanzlichen Rechtsschriften verweist, genügt dies den Anforderungen an die Beschwerdebegründung gemäss Art. 42 Abs. 2 BGG nicht, um die erwähnten Feststellungen zu

beanstanden (BGE 145 V 141 E. 5.1 S. 144; 134 I 303 E. 1.3 S. 306). Belegt hat er im vorliegenden Verfahren einzig eine Grunddienstbarkeit gegenüber dem Grundstück Kat.-Nr. EN2764. Im Übrigen bezeichnet er es selbst bloss als "nicht ausgeschlossen, dass bei einem konkreten Bauvorhaben mit einem Nachbarn ein wohl - gegenseitiges - Näherbaurecht ausgehandelt werden" könnte. Diese Aussage kann nicht anders denn als Eingeständnis verstanden werden, dass er heute nicht über die erforderliche Dienstbarkeit verfügt. Die Feststellung der Vorinstanz, er wäre heute nicht aus eigenem Recht in der Lage, auf seinem Grundstück eine Baute zu erstellen, welche die Möglichkeiten der Kernzone K4 voll ausnützt, ist somit nicht offensichtlich unrichtig.

- **3.2.** Sodann beanstandet der Beschwerdeführer die Bezeichnung "Innenhof" für das vom Bleicherweg sowie von der Tödi-, der Garten- und der Freigutstrasse umschlossene Areal. Auf diesen rein sprachlichen Einwand braucht indessen nicht näher eingegangen zu werden. Auch nach Auffassung der Vorinstanz handelt es sich um einen untypischen Innenhof, weil er mit mehreren, teils grösseren Gebäuden überbaut ist und von drei Einfahrten durchbrochen wird. In diesem Sinne kann auch im vorliegenden Urteil an der Bezeichnung "Innenhof" festgehalten werden.
- 3.3. Im Übrigen stellen sich keine Sachverhaltsrügen. Auf den beantragten Augenschein kann daher verzichtet werden.
- 4

Der Beschwerdeführer erachtet die Rückzonung seiner Liegenschaft als unzulässigen Eingriff in die verfassungsmässige Eigentumsgarantie. Die Massnahme liege weder im öffentlichen Interesse noch sei sie verhältnismässig.

#### 4.1.

- **4.1.1.** Ob eine Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist, prüft das Bundesgericht frei. Es auferlegt sich aber Zurückhaltung, soweit die Beurteilung von der Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt, welche die kantonalen Behörden besser kennen (Urteile 1C\_149/2018 vom 13. September 2018 E. 2.3 mit Hinweisen; 1C\_326/2018 vom 21. November 2018 E. 5.1), was namentlich auf dem Gebiet des Denkmalschutzes zutrifft (**BGE 126 L 219** E. 2c S. 221 f.; **132 II 408** E. 4.3 S. 416; je mit Hinweisen; Urteil 1C\_368/2019 vom 9. Juni 2020 E. 9.3).
- **4.1.2.** Der Beschwerdeführer anerkennt ausdrücklich das öffentliche Interesse am Schutz der bestehenden Blockrandbebauung. Er macht aber geltend, seine Liegenschaft gehöre nicht zu dieser und befinde sich auch nicht in einem als solchen zu qualifizierenden Innenhof. Die Vorinstanz hat demgegenüber befunden, es bestehe ein öffentliches Interesse daran, die interessierende Blockrandbebauung erkennbar zu erhalten. Dies bedinge, dass sie nicht durch bestehende Bauten im Innenhof konkurrenziert werde. Dies rechtfertige sich umso mehr, als das ISOS fordere, den Charakter der Blockrandbebauung zu erhalten.

Diese Erwägungen sind nicht zu beanstanden. Ein wenig überbauter Innenhof ist typisch für eine Blockrandbebauung. Ist Letztere denkmalpflegerisch interessant, sollten Bauten im Innenhof deutlich niedriger in Erscheinung treten als jene der Blockrandbebauung, ansonsten diese nicht mehr erkennbar ist. An einem so verstandenen Schutz der Blockrandbebauung kann ein öffentliches Interesse nicht abgesprochen werden, zumal der Erhalt des Siedlungscharakters im ISOS ausdrücklich als Schutzziel definiert wird. Hierfür kann weiterhin auf die Ausführungen des fachkundigen BAK verwiesen werden (vgl. oben E. 2.4).

**4.1.3.** Nicht leicht verständlich sind die Erwägungen des Verwaltungsgerichts zur Frage, ob auch die Rückzonung der Liegenschaft des Beschwerdeführers (und der übrigen Grundstücke im interessierenden Innenhof) in eine Zone, in der bloss eine weniger hohe Bauweise erlaubt ist, im öffentlichen Interesse liegt. Es hat erwogen, eine viergeschossige Baute würde nicht dazu führen, dass der Innenhof der Blockrandbebauung nicht mehr als solcher erkennbar wäre; im Verhältnis zur umgebenden Blockrandbebauung würde ein vierstöckiger Ersatzbau auf der Liegenschaft des Beschwerdeführers "wenig ändern" bzw. die Wertigkeit der Blockrandbebauung würde "nicht wesentlich herabgemindert".

Die Stadt Zürich bestreitet diese Einschätzung vehement und macht in diesem Zusammenhang eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend. Sie ist der Auffassung, der Hofbereich wirke bereits heute überstellt und die Vorinstanz schätze die nachteiligen Auswirkungen falsch ein, die mit einem zusätzlichen viergeschossigen Gebäude verbunden wären. Das BRG habe aufgrund seines Augenscheins die Auffassung der Stadt als absolut nachvollziehbar erachtet, grosse Volumen im Hofbereich würden zu einer städtebaulich unerwünschten Störung des architektonischen Gleichgewichts führen.

**4.1.4.** Auf diese Kontroverse braucht indessen nicht näher eingegangen zu werden: Die Stadt Zürich hat nicht Beschwerde ans Bundesgericht geführt und letzteres ist an die Anträge des Beschwerdeführers gebunden und kann insoweit keine reformatio in peius aussprechen (vgl. Art. 107 Abs. 1 BGG). Die Erwägungen der Vorinstanz können sodann nicht anders verstanden werden, als dass sie ein öffentliches Interesse an der Rückzonung nicht grundsätzlich verneint, dies aber als eher gering erachtet. Angesichts der Zurückhaltung, die sich das Bundesgericht auferlegt, soweit die materielle Beurteilung von einer Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt, erscheint diese Einschätzung als vertretbar. Die Einwände der Stadt Zürich ändern daran nichts. Zum einen erhebt sie nicht die Rüge der offensichtlich unzutreffenden Sachverhaltsfeststellung. Zum andern liegen Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmälern nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ganz allgemein im öffentlichen Interesse. Wie gewichtig dieses Interesse ist und in welchem Ausmass es einen denkmalpflegerischen Schutz eines Objekts verlangt, ist bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne im Einzelfall zu prüfen (BGE 120 la 270 E. 4a S. 275; vgl. auch BGE 140 l 381 E. 4.5 S 389; 136 l 87 E. 3.2 S. 92; je mit Hinweisen; Urteil 1C\_499/2019 vom 7. Juli 2020 E. 3.3). Es ist mit andern Worten eine Frage der Verhältnismässigkeit, namentlich der Zumutbarkeit, ob der denkmalpflegerische Nutzen der hier strittigen Rückzonung in einem vernünftigen Verhältnis zur damit bewirkten Eigentumsbeschränkung steht. Dies ist nachfolgend zu prüfen.

#### 4.2.

**4.2.1.** Das Verhältnismässigkeitsprinzip besagt im vorliegenden Zusammenhang, dass eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich und der betroffenen Person in

Anbetracht der Schwere der Einschränkung zumutbar sein muss (Urteil 1C\_327/2014 vom 11. März 2015 E. 5.2). Die Beschränkung der zulässigen Geschosszahl im Innenhof stellt nach den obigen Ausführungen (E. 4.1) eine geeignete Massnahme zum Schutz der Blockrandbebauung dar. Eine ebenso geeignete, mildere Massnahme thematisiert der Beschwerdeführer nicht und ist auch nicht ersichtlich. Zu prüfen bleibt somit, ob ihm die Massnahme auch zumutbar ist. Zu verlangen ist insofern eine vernünftige Zweck-Mittel-Relation. Eine Massnahme ist unverhältnismässig, wenn das Ziel mit einem weniger schweren Grundrechtseingriff erreicht werden kann (BGE 137 I 31 E. 7.5.2 S. 53).

Auf dem Grundstück des Beschwerdeführers befindet sich eine zweigeschossige Baute aus dem Jahr 1856. Diese bleibt auch nach der neuen, vom Verwaltungsgericht festgelegten Zuordnung der Parzelle in die Kernzone K3 zonenkonform und damit rechtmässig; ihre gegenwärtige Nutzung bleibt ohne Weiteres möglich. Der Beschwerdeführer macht zwar keinerlei Pläne namhaft, das bestehende Gebäude abzureissen, doch bliebe es ihm mit der Zuordnung seiner Parzelle in die Kernzone K3 auch möglich, sein zweistöckiges Haus durch ein dreistöckiges zu ersetzen und damit die Nutzung seiner Parzelle zu erhöhen (vgl. die unbestritten gebliebenen Angaben zu den baulichen Massen in E. 5.7.2 des angefochtenen Urteils). Ein vierstöckiges Gebäude vermöchte er nach den willkürfreien Feststellungen der Vorinstanz ohnehin nicht aus eigenen Rechten zu errichten (vgl oben E. 3.1). Insgesamt wird also weder die gegenwärtige noch eine realistischerweise zu erwartende künftige Nutzung der Liegenschaft des Beschwerdeführers beeinträchtigt, geschweige denn verunmöglicht. Der Verlust der eher theoretischen Möglichkeit, künftig eine vierstöckige Baute auf seinem Grundstück zu errichten, erscheint insofern bloss als sehr geringe Beeinträchtigung seiner Nutzungsmöglichkeiten. Vor allem angesichts der unverändert möglichen aktuellen Nutzung seines Grundstücks fällt der Eingriff in die Eigentumsposition des Beschwerdeführers kaum ins Gewicht, weshalb sich das - ebenfalls nicht sehr erhebliche - öffentliche Interesse an der Rückzonung als gewichtiger erweist und überwiegt. Mithin liegt kein unzulässiger Eingriff in die Eigentumsgarantie vor.

5.

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Sie ist abzuweisen. Dem Ausgang des bundesgerichtlichen Verfahrens entsprechend sind die Gerichtskosten dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Parteientschädigungen sind nicht zu sprechen (vgl. Art. 68 BGG).

#### Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- für das bundesgerichtliche Verfahren werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer, dem Gemeinderat der Stadt Zürich, der Baudirektion Kanton Zürich, dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 3. Abteilung, 3. Kammer, dem Bundesamt für Kultur und dem Bundesamt für Raumentwicklung schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 3. November 2020

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

Das präsidierende Mitglied: Kneubühler

Die Gerichtsschreiberin: Hänni



#### **VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH**

Rechtsprechung: Entscheiddatenbank

Geschäftsnummer: VB.2018.00564

Entscheidart und - Endentscheid vom 24.10.2019

datum:

Spruchkörper: 3. Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Das Bundesgericht hat eine

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gegen diesen

Entscheid am 03.11.2020 abgewiesen.

Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und

Umweltrecht

Betreff: Nutzungsplanung

Revision der Bau- und Zonenordnung: Umzonung in Kernzone.

Nach Ablauf der Zeitspanne von 15 Jahren verringert Vertrauen **Beständigkeit** das in die Nutzungsplans, und umso eher können auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden (E. 1.3). Bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben sind Bundesinventare wie das ISOS von Bedeutung. Ihrer Natur nach kommen sie Sachplänen und Konzepten im Sinn von Art. 13 RPG gleich. Im Rahmen der allgemeinen Planungspflicht der Kantone legen diese die Planungsgrundlagen in ihrer Richtplanung im Allgemeinen fest und berücksichtigen die Bundesinventare als besondere Form Konzepten und Sachplänen im Speziellen. Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung finden die Schutzanliegen des Bundesinventars auf diese Weise Eingang in die Nutzungsplanung, insbesondere in die Ausscheidung von Schutzzonen und in die Anordnung von andern Schutzmassnahmen (E. 2.3). Bei der Anfechtung einer Nutzungsplanänderung können die berechtigt Parteien. die sind, sich Eigentumsgarantie zu berufen, den Umstand rügen, die ihnen auferlegten neuen Einschränkungen seien weder durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt noch verhältnismässig (E. 5). Das vorliegend einschlägige Objektblatt des ISOS schützt die Blockrandbebauung. Eine solche ist grundsätzlich charakterisiert durch eine Gruppierung von (Wohn-)Gebäuden in geschlossener Bauweise um einen gemeinsamen Hof, wobei bei offenen Blockrandbebauungen der Innenhof zwischen einzeln stehenden Häusern erreichbar den Wesentlich ist, dass die im Innenhof liegenden Bauten die umgebende Blockrandbebauung in Höhe und

Stichworte:

BLOCKRANDBEBAUUNG BUNDESINVENTAR EIGENTUMSGARANTIE

INNENHOF ISOS KERNZONE

NATUR- UND HEIMATSCHUTZ NUTZUNGSPLANUNG ÖFFENTLICHES INTERESSE

UMZONUNG

VERHÄLTNISMÄSSIGKEIT

Rechtsnormen:

Art. 26 Abs. I BV Art. 36 BV Art. 78 BV § 18 Abs. II PBG § 50 Abs. I PBG § 205 lit. a PBG Art. 13 RPG Art. 21 Abs. II RPG

Publikationen:

- keine -

konkurrenzieren (Hierarchie Ausmass nicht der Blockrandbauten). Davon abgesehen bestimmt die Innenhofs Qualität Qualität des die der Blockrandbebauung als solche kaum (E. 5.2). Im Verhältnis zur umgebenden Blockrandbebauung würde ein vierstöckiger Ersatzbau auf der sich imlnnenhof der Blockrandbebauung befindenden Liegenschaft des Beschwerdeführers wenig ändern, würde doch die Höhe der Bauten der umgebenden Blockrandbebauung nicht ansatzweise erreicht (E. 5.3.1). Nachdem aber ein Ausbau der Liegenschaft des Beschwerdeführers in die Kernzone K4 aus rechtlichen Gründen nicht möglich demaemäss die Einstufuna Liegenschaft in die Kernzone K3 eine ebenso mildere wie zweckmässige Massnahme, um das öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Charakters der Blockrandbebauung, zu erreichen (E. 5.7.2). Teilweise Gutheissung.



VB.2018.00564

## Urteil

der 3. Kammer

vom 24. Oktober 2019

Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Silvia Hul Ersatzrichter Martin Bertschi, Gerichtsschreiberin Nicole Bürgin.

In Sachen

A, vertreten durch RAB,

**Beschwerd** 

gegen

- 1. Gemeinderat der Stadt Zürich, vertreten durch den Stadtrat, Stadthaus, dieser vertreten durch das Hochbaudepartement,
- 2. Baudirektion Kanton Zürich,

Beschwerdegegne

betreffend Nutzungsplanung,

#### hat sich ergeben:

#### I.

Mit Beschluss vom 30. November 2016 legte der Gemeinderat Zürich die Teilrevision of und Zonenordnung (BZO) in der Stadt Zürich fest. Die Baudirektion des Kantons genehmigte die Teilrevision mit Verfügung vom 5. Juli 2017, mit Ausnahme der Bestim Art. 13 Abs. 4 (Ausbau des zweiten Dachgeschosses in Wohnzonen) und Art. 16 Abs. (Zulässigkeit von sexgewerblichen Salons oder vergleichbaren Einrichtungen in Wohnzon vorliegend jedoch nicht von Bedeutung sind. Die Genehmigung der Teilrevision der Bz unter anderem zur Folge, dass substanzielle Änderungen im Zonenplan und in der Bau bezüglich Kernzonen vorgenommen wurden, so etwa die Schaffung neuer Kernzon Korrekturen in verschiedenen bestehenden Kernzonenplänen. So wurde die Liegenschaft v. Weg 01 in 8002 Zürich, Kat.-Nr. 02, (neben drei anderen Liegenschaften) von der Kernzon die Kernzone K2 umgeteilt, was eine künftige Nutzung der Liegenschaft um etwa di reduzieren würde.

#### II.

Mit Eingabe vom 2. Oktober 2017 liess A beim Baurekursgericht Rekurs gegen den Besch Gemeinderates vom 30. November 2016 und den Genehmigungsentscheid der Baudirekt 5. Juli 2017 erheben und beantragen, diese seien insoweit aufzuheben, als darin sein Gru C-Weg 01, 8002 Zürich, Kat.-Nr. 02, der Kernzone K2 zugewiesen worden sei, und es Grundstück in der Kernzone K4 zu belassen. Ausserdem sei ein Augenschein vorzunehme unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer zulasten der Rekursgeg

Mit A hatte auch die Eigentümerschaft der Liegenschaft D-Strasse 03, 8002 Zürich, Kat mittels Rekurs vom 28. September 2017 verlangt, dass ihre Liegenschaft in der Kernzon belassen sei.

Wie beantragt, führte das Baurekursgericht am 27. März 2018 mit dem Beschwerdefül Vertretern der Stadt Zürich einen Augenschein auf dem Lokal durch. Mit Urteil vom 10 2018 vereinigte es die beiden Rekurse und wies sie ab, wobei es die Kosten von ir Fr. 9'240.- den rekurrierenden Parteien je zur Hälfte auferlegte.

#### III.

Dagegen liess A mit Eingabe vom 13. September 2018 Beschwerde am Verwaltung erheben und beantragen, es sei der Entscheid des Baurekursgerichtes des Kantons 1. Abteilung, vom 10. August 2018 aufzuheben, und es sei[en] der Beschluss des Gemei der Stadt Zürich sowie der Genehmigungsentscheid der Baudirektion des Kantons Zürich aufzuheben, als das Grundstück C-Weg 01, 8002 Zürich, Kat.-Nr. 02, der Kernzone K2 zug

worden sei, und es sei das Grundstück in der Kernzone K4 zu belassen. Weiter sei ein Augvorzunehmen. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer
der Beschwerdegegnerschaft. Das Baurekursgericht beantragte ohne weitere Bemerkur
Abweisung der Beschwerde. Dasselbe verlangte die Baudirektion mit Eingabe vom 12.
2018 unter Hinweis auf den Mitbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 4. Oktober 2
Stadt Zürich liess sich einlässlich mit Eingabe vom 22. Oktober 2018 vernehmen.
Stellungnahmen erfolgten nicht.

#### Die Kammer erwägt:

1.

- **1.1** Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 li Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorli Beschwerde zuständig.
- 1.2 Die Liegenschaft des Beschwerdeführers mit einem Untergeschoss, zwei Geschos einem Dachgeschoss befindet sich im Baubereich des Innenhofs einer durch C-Weg, D-, E Strasse begrenzten Blockrandbebauung am Rand des J-Bergs. Die Umzonung von der best Kernzone K4 in die Kernzone K2 hätte markanten Einfluss auf die künftigen Ausbaumögli der Liegenschaft des Beschwerdeführers. Im Wesentlichen sieht die Kernzone K2 maxin Vollgeschosse vor (K4: maximal 4 Vollgeschosse), eine Gebäudehöhe von 7,5 m (K4: einen Grenzabstand von mindestens 5 m (K4: 3,5 m), einen Abstand mit Mehrlängen: (beträgt 1/3 der 12 m übersteigenden Fassadenlänge) von 10 m (K4: kein Abstand) u Ausnützungsziffer von 60 % (K4: 130 %). Auch wenn, wie der Beschwerdegegner 1 vorbt Ausbau der Liegenschaft nach den Vorschriften der Kernzone K4 schon heute nicht oder hunter Einbezug von Näherbaurechten möglich wäre, gehen die mit der Einzonung Kernzone K2 verbundenen Einschränkungen weit darüber hinaus, sodass der Beschwerdeft zur Beschwerde berechtigt erscheint.

Auf die Beschwerde ist demnach einzutreten.

1.3 Der Beschwerdeführer liess im Rekursverfahren die Notwendigkeit der Nutzungsplar bzw. der Herabzonung der Kernzone im vorliegend massgebenden Bereich bestreiten. Nacl Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG) wer Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich haben. Eine solche Veränderung, die zur Teilrevision der Nutzungsplanung berechtigte, die Vorinstanz unter anderem darin, dass die Stadt Zürich seit dem 1. Oktober 2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) gemäss der Verordnung vom 9. September 1981 über das Bundesinventar der schützenswerten O der Schweiz (VISOS) verzeichnet sei (vgl. Anhang zur VISOS "Kanton Zürich").

1 ' M' 1, / 1 T/O 07 N/" 0010 T/D 0010 00/00 F 6 0

Aber auch ohne diese Veränderung der Verhältnisse – die Weisung zur Teilrevision der E Zonenordnung der Stadt Zürich datiert bereits vom 29. Oktober 2014 und damit vor der Alder Stadt Zürich ins ISOS – wäre die Planungsbehörde zur Revision der Nutzungsberechtigt gewesen, ist doch die Nutzungplanung für Bauzonen auf einen Zeithoriz 15 Jahren ausgerichtet (Art. 15 Abs. 1 und Abs. 4 lit. b RPG). Da der Ergänzungsplan K Selnau letztmals im Jahre 1999 und damit vor mehr als 15 Jahren überprüft wurde, ergibt se die Vorinstanz zu Recht festhält, auch daraus die Berechtigung zur Revision der Nutzungs Tatsächlich verringert sich mit dem Ablauf der Zeitspanne von 15 Jahren das Vertraue Beständigkeit des Plans, und umso eher können auch geänderte Anschauungen und Absic Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werder 1. November 2017, 1C\_245/2017, E. 4.4 mit Hinweisen).

- 1.4 Gemäss §§ 45 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) kor Gemeinden bei der Nutzungsplanung Autonomie zu (BGE 119 Ia 285 E. 4b; Tobias Häner/Markus Rüssli/Evi Schwarzenbach [Hrsg.], Isabelle Kommentar Kantonsverfassung, Zürich etc. 2007, Art. 85 N. 11). Das Baurekursgericht überprüft kor Nutzungspläne auf alle Mängel, insbesondere auch auf Zweckmässigkeit und Angemesser (§ 20 Abs. 1 VRG). Dabei hat es allerdings die kommunale Planungsautonomie zu beacl darf nur dann korrigierend eingreifen, wenn sich die kommunale Lösung a überkommunaler Interessen als unzweckmässig erweist, sie den wegleitenden Grundsät Zielen der Raumplanung widerspricht oder wenn sie offensichtlich unangemessen ist Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 20 N. 77 ff.; § 50 Demgegenüber ist das Verwaltungsgericht im Beschwerdeverfahren auf die Rechtsl einschliesslich Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung beschränkt (§ 50 Abs. in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a und b VRG). Hat das Baurekursgericht im Rekursv kommunalen Nutzungsplan bestätigt, prüft das Verwaltungsgeric so Beschwerdeverfahren im Wesentlichen nur, ob der Plan den überkommunalen Interessen übergeordneten Planung und Gesetzgebung entspricht bzw. ob die Gemeinde ihr plan Ermessen missbraucht oder überschritten hat (VGr, 9. April 2015, VB.2014.00077, E. 2.1).
- 1.5 Der Beschwerdeführer verlangt einen Augenschein. Eine Pflicht zur Durchführur Augenscheins besteht nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise ül nicht abgeklärt werden können, wenn sie unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien ver durch ihre Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grudes Rechtsstreits beizutragen (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 79). Die Vorinstar am 27. März 2018 einen Augenschein auf dem Lokal durch, der mit Fotos gut dokumer Ausserdem liegen die Planunterlagen der BZO-Änderungen bei den Akten. Unter Umständen kann sich das Gericht einen guten Eindruck von den tatsächlichen Verhäverschaffen, weshalb ein neuerlicher Augenschein nicht vorzunehmen ist.

2.1 Im Rahmen der Zuständigkeitsordnung gemäss Art. 78 der Bundesverfassung (BV) b das Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 4 heimatliche Landschafts- und Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Nat Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu (Art. 1 lit. a NHG). Der Bund, seine Anstalten und Betriebe sowie die Kantone sorgen Erfüllung von *Bundesaufgaben* dafür, dass das heimatliche Landschafts- und egeschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler geschont werden und, wo das all Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben (Art. 2 und Art. 3 Abs. 1 Hierfür erstellt der Bundesrat nach Anhören der Kantone Inventare von Objekten von na Bedeutung (Art. 5 Abs. 1 NHG). Dazu zählt namentlich das Bundesinventar der schützer Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) gemäss der entsprechenden Verordnung (VIS 451.12). In deren Anhang werden die einzelnen Objekte festgehalten. Die Umschreib Objekte und ihrer Schutzwürdigkeit gemäss Art. 5 Abs. 1 NHG erfolgt in s Inventarblättern (vgl. BGr, 6. September 2007, 1A.6/2007 E. 3.2; Arnold Marti, Das Schutz des Natur- und Heimatschutzgesetzes auf dem Prüfstand, in: SJZ 104/2008 S. 83).

Durch die Aufnahme eines Objekts von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bund dargetan, dass es in besonderem Mass die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbe Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung (Art. 6 Abs. 1 NHG). Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinn der I darf bei Erfüllung einer *Bundesaufgabe* nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr be gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegensteher Abs. 2 NHG). Der von den Inventaren ausgehende Schutz ist damit im Grundsatz Interessenabwägung geknüpft (BGr, 1. April 2009, 1C\_188/2007, E. 2.1).

- **2.2** Bei der Erfüllung von *kantonalen* (und *kommunalen*) Aufgaben wozu im Grund Nutzungsplanung zählt wird dagegen der Schutz von Ortsbildern durch kantonal kommunales) Recht gewährleistet. Dies ergibt sich verfassungsrechtlich aus Art. 78 Ab wonach die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig sind (vgl. BGr, 11. Mä 1C\_700/2013, E. 2.2; BGr, 10. Dezember 2004, 1A.142/2004, E. 4.2, in: ZBl 106/2005 S Arnold Marti, in: Bernhard Ehrenzeller/Benjamin Schindler/Rainer J. Schweizer/K Vallender [Hrsg.], Die Schweizerische Bundesverfassung, Kommentar, 3. A., Zürich/St 2014 [fortan Kommentar BV], Art. 78 Rz. 4 f.).
- 2.3 Auch bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben sind Bundesinventare wie das ISOS von Bedeutung. Ihrer Natur nach kommen sie Sachplä Konzepten im Sinn von Art. 13 RPG gleich. Im Rahmen der allgemeinen Planungspfl Kantone (Art. 2 RPG) legen diese die Planungsgrundlagen in ihrer Richtplanung im Allg fest (Art. 6 RPG) und berücksichtigen die Bundesinventare als besondere Form von Konzel Sachplänen im Speziellen (Art. 6 Abs. 4 RPG; BGE 135 II 209 E. 2.1; VGr. 27. Mär

- VB.2018.00629, E. 6.2.1). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (Art. finden die Schutzanliegen des Bundesinventars auf diese Weise Eingang in die Nutzungs (Art. 14 ff. RPG), insbesondere in die Ausscheidung von Schutzzonen (Art. 17 Abs. 1 RPC die Anordnung von andern Schutzmassnahmen (Art. 17 Abs. 2 RPG). Die derart ausg Nutzungsplanung ist auch für die Eigentümer verbindlich. Insoweit besteht für die Kante Gemeinden) eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bundesinventaren (vgl. zum Ganzer Marti, Bundesinventare eigenständige Schutz- und Planungsinstrumente des Nat Heimatschutzrechts, URP 2005 S. 634 ff.; Heribert Rausch/Arnold Marti/Alain Umweltrecht, Zürich 2004, Rz. 527 ff. und 565). Die Pflicht zur Beachtung findet zum ein Niederschlag in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-)Planun andern darin, dass im Einzelfall erforderliche Interessenabwägungen im Lich Heimatschutzanliegen vorgenommen werden.
- 2.4 Das Planungs- und Baugesetz gibt für die Richtplanung Planungsgrundsätze vor (§ 19 PBG). Anzustreben ist u. a., dass schutzwürdige Landschaften sowie andere Objekte de und Heimatschutzes vor Zerstörung oder Beeinträchtigung bewahrt werden (§ 18 Abs. PBG). Die Schutzobjekte des Natur- und Heimatschutzes werden im Einzelnen umschriebe PBG); es gehören dazu namentlich Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäuder Gebäude und Teile, die als wichtige Zeugen erhaltenswürdig sind oder Siedlungen wert prägen (§ 203 lit. c PBG). Der Schutz erfolgt u. a. durch Massnahmen des Planungsrecht lit. a PBG). Dazu zählt insbesondere die Nutzungsordnung in den Bauzonen (§ 47 fl Speziell erwähnt das kantonale Recht die Kernzonen; solche umfassen schutzwürdige Owie Stadt- und Dorfkerne, die in ihrer Eigenart erhalten werden sollen (§ 50 Abs. 1 PE diese Weise werden Schutzvorgaben des Natur- und Heimatschutzes auch auf kommunale konkretisiert und umgesetzt (BGr, 1. April 2009, 1C 188/2007, E. 2.2).
- 2.5 Wie erwähnt, wurde die Stadt Zürich als Ortsbild per 1. Oktober 2016 ins ISOS aufgen Das Ortsbild bezeichnet im ISOS eine Siedlung in ihrer Gesamtheit als Inventarob umschreibt einen geschlossenen Perimeter, der sowohl die erhaltenswerten und entsprech einem Erhaltungsziel versehenen Bereiche einer Siedlung umfasst als auch nicht erhalte Bereiche ohne Erhaltungsziel, die aber in Bezug auf die erhaltenswerten Teile von Bedeut (Art. 3 Abs. 2, Art. 17 der Weisungen des Eidgenössischen Departementes des Innern [El das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutu [WISOS] vom 1. Dezember 2017 [in Kraft ab 1. Dezember 2017]).
- 2.6 Ortsbildteile umschreiben geschlossene Perimeter innerhalb eines inventarisierten C Sie können mehr oder weniger grosse bebaute oder nicht bebaute Bereiche umfassen, Bauten sowie Teile von Bauten. Die Summe der Ortsbildteile bildet das Ortsbildganze Abs. 1 WISOS). In der Zürcher Innenstadt sind neben der Kernzone Altstadt zwölf Kernzonen definiert, darunter die Kernzonen Enge und Selnau, deren Gebietscharaktere aihrer ähnlichen baulichen Struktur zusammengefasst sind. Die Gebietscharakterbeschre

sind die Grundlage für die Beurteilung der Gestaltungsvorgaben gemäss Art. 43 BZO. allgemeine Gestaltungsvorschriften sollen den typischen Gebietscharakter bewahren und  $\epsilon$  Gesamtwirkung erzielen. Art. 52 Abs. 2 BZO erwähnt hierzu, dass um das el Bezirksgebäude von 1857 im Gebiet der Kernzone Selnau zunächst im nördlich spätklassizistische, meist viergeschossige Mehrfamilienhäuser entstanden seien. Jünger Zeit entsprechend reich gegliedert und ornamentiert seien die vier- bis fünfgeschossigen B der I-, F- und E-Strasse.

2.7 Das vorliegend betroffene Geviert befindet sich gemäss ISOS-Objektblatt Citybereic Enge im Gebiet G1 (Gebiet G: grösstmöglicher Ortsteil, dank räumlichen, architekturhist oder regionaltypischen Merkmalen als Ganzheit ablesbar; vgl. Bundesamt für Erläuterungen zum ISOS vom 31. Oktober 2011 [fortan Merkblatt ISOS] www.bak.admin.ch/bak/de/home/kulturerbe/heimatschutz-und-denkmalpflege/isos/das-isos-kuerze.html). Im Objektblatt werden die dortigen Blockrandbebauungen explizit erwäl Erhaltungsziel gemäss ISOS ist "C". Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Erhaltungs gilt: Erhalten des Charakters, Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren und 1. Dezember 2017: den ursprünglichen Erbauungsgrund illustrierenden und] für den C wesentlichen Elemente integral erhalten. Zusätzlich gelten die folgenden ge Erhaltungshinweise: besondere Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten (N ISOS/Erhaltungsziel; Art. 27 Abs. 1 lit. c WISOS). Gemäss dem regionalen Richtplan Stac (Beschluss des Regierungsrates vom 21. Juni 2017/RRB Nr. 576/2017) sind im Gebiet Se nutzungsplanerischen Festlegungen zu überprüfen.

3.

3.1 Die infrage stehende Blockrandbebauung ist einerseits von zahlreichen Inventarobjel zwei Schutzobjekten geprägt. Im Inventar der städtischen Denkmalpflege befinden Liegenschaften C-Weg 06, D-Strasse 07, 08 und 09, E-Strasse 16 und 11 und F-Strasse 12 14; unter Schutz gestellt sind die Liegenschaften F-Strasse 15 und 16. Anderseits Blockrandbebauung im betreffenden Geviert nicht nur von drei Einfahrten (Seite C-Weg, F Strasse) in den Innenhof durchbrochen, der ein erhebliches Gefälle aufweist, sondern auc mehrere Neubauten, insbesondere C-Weg 17 (Kat.-Nr. 18) und C-Weg 19 (Kat.-Nr. 20) an C-Weg-D-Strasse, ferner D-Strasse 21 (Kat.-Nr. 22) und E-Strasse 23 (Ecke D-E-Strass Nr. 24). Gerade die an prominenter Lage stehende Baute C-Weg 17 verstösst gegen versc Bestimmungen der BZO (jeweils in der Fassung von April 2014), indem das Haupt 6 Vollgeschosse aufweist (Art. 31 Abs. 1 BZO), seine Bautiefe mehr als 20 m Begrenzungslinie beträgt (Art. 31 Abs. 5 BZO) und die Ausnützung überschritten ist, in Hauptgebäude eine Höhe von mehr als 16,5 m aufweist (Art. 32 BZO) und indem kein Wc ausgewiesen wird (Art. 6 Abs. 4 BZO). Tatsächlich reicht der viergeschossige (zuzügli Aufbaus für Haustechnik) rückwärtige Teil des Hauptgebäudes bis nahe an den Baubereich Liegenschaft des Beschwerdeführers im Innenhof heran und überragt diese erheblich, eb

"1 "" T" 1 C C TU OF

- 3.2 Im Baubereich im Innenhof stehen insgesamt vier Gebäude, nämlich der einges Garagentrakt zum Wohnhaus E-Strasse 11; die Liegenschaft C-Weg 64, ein 1896 zweigeschossiges Sichtbackstein-Gebäude mit Sockelgeschoss, zeitgleich erstellt Blockrandbebauung; das Gebäude D-Strasse 03, ein dreigeschossiges Innenhofgebä Attikageschoss und ab der Hälfte abgewinkelter Front und entsprechender Verschmäler Baukörpers sowie das bereits 1856 vor der Erstellung der Blockrandbebauung ents Gebäude C-Weg 01 des Beschwerdeführers. Nach Meinung des Beschwerdegegners 1 fü das Garagengebäude und das zweigeschossige Sichtbacksteingebäude gut in den Innenhof 6
- 3.3 Bei der Liegenschaft des Beschwerdeführers handelt es sich um ein ehemals freist Wohn- und Handwerkerhaus mit den für die frühe Verstädterung des Quartiers Enge ty Merkmalen eines Baumeisterhauses. Über einem rechteckigen Gebäudegrundriss spie zweigeschossige Gebäude das für die Baumeisterarchitektur typische Nebeneinandegemischten Nutzung von Wohnen im Obergeschoss und Gewerbe im Erdgeschoss. Das wird geprägt von einem stark vorstehenden Satteldach mit sichtbarer Sparrenlage. Als Fol Sanierung prägt die belassene sichtbare Holzkonstruktion der Aussenwände das Erscheinungsbild des ehemaligen Wohn- und Handwerkerhauses.
- **3.4** Die erwähnten Einfahrten (vorn E. 3.1) erlauben keine direkte Durchquerung des g Innenhofs, mindestens von der Seite F-Strasse und C-Weg nicht. Nur von der Seite D-Strasmöglich, durch den Durchgang in der Liegenschaft D-Strasse 21 zur Einfahrt von der Strasse zu gelangen und umgekehrt. Im zerklüfteten, ansteigenden und von mehreren überstellten Hofbereich sind die Parzellengrenzen den Terrainsprüngen folgend von Einfri und Stützmauern mit zum Teil nicht begehbaren Höhenunterschieden eingefasst.

4.

4.1 Die Vorinstanz ging davon aus, dass als öffentliche Interessen zur Rechtfertigung prüfenden Eigentumsbeschränkung ausschliesslich Interessen des Natur- und Heimatsch Betracht kämen. Die vorliegende Blockrandbebauung sei angesichts der grossen Zahl an I und Schutzobjekten zweifellos als denkmalpflegerisch wertvoll einzustufen. A ortsbildschutzrechtlicher Hinsicht sei die Blockrandbebauung wertvoll, weswegen zugewiesen Die angefochtenen Kernzone sei. mit der Massnahme Eigentumsbeschränkung sei entsprechend durch ein öffentliches Interesse gerechtfert streitbetroffene Geviert sei zudem mit dem Erhaltungsziel "C" belegt worden, das unter den Erlass von besonderen Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten vorschreibe. Da die Abzonung von K4 auf K2 im streitbetroffenen Innenhof.

Zur Verhältnismässigkeit der getroffenen Massnahme führte die Vorinstanz aus, eine Aufs der Liegenschaft des Beschwerdeführers auf vier Vollgeschosse (mit zusätzlich je anrechenbaren Unter- und Dachgeschoss) würde das charakteristische Gleichgewicht z Blockrandbebauung und Innenhof empfindlich stören, umso mehr, als das Ortsbild d

bestehenden Kernzonenvorschriften gegenwärtig nicht ausreichend geschützt sei. Die Massnahme beschränke das Volumen und die Geschossigkeit der Hofgebäude gerade ortsbildverträgliches Mass und verhindere eine weitere Beeinträchtigung der f Blockrandbebauung charakteristischen Hierarchisierung.

Das Selnau-Quartier sei sodann im regionalen Richtplan als schützenswertes Ortsbild ver und entsprechend mit einer Kernzone geschützt. Aufgabe der Kernzonenvorschriften se Eigenheiten eines schützenswerten Ortsbildes zu erhalten (§ 50 Abs. 1 PBG) und nicht, eir Verdichtung herbeizuführen.

4.2 Der Beschwerdeführer bringt zunächst vor, dass nicht eine durchgehende Blockrandb vorliege, indem sie durch verschiedene Strassen und Wege durchbrochen werde. Zudem st Gelände vom C-Weg zur E-Strasse um bis zu 9 m an, was die Blockrandbebauung schwer mache. Mit Bezug auf die fraglichen vier Grundstücke im Baubereich des Innenhofs, die Herabzonung betroffen seien, könne jedenfalls nicht mehr von einem Innenhof die Re Dieser bilde denn auch ein sehr uneinheitliches und vielfältiges Bild und werde als solcht wahrgenommen noch erkennbar, umso weniger, als zwischen den vier fraglichen Gebät jeweiligen Nachbargebäude nur über schmale Durchgänge und Treppenstufen erreicht könnten. Zudem rage das praktisch neu erstellte Gebäude C-Weg 62, das 6 Geschosse a mit rund der Hälfte seines Volumens in den Innenhof, was dessen Charakter als 1 entscheidend beeinträchtige. Da die Baubewilligung für den Umbau der Liegenschaft C- am 3. Juni 2015 erteilt worden sei, als die Zonenplanrevision schon im Gange gewesen s der Beschwerdegegner 1 bewusst in Kauf genommen, dass der Innenhof seines Charakters werde.

Mit der Herabzonung werde die Überbauungsmöglichkeit für das Grundstü Beschwerdeführers um die Hälfte reduziert. Dabei sei als öffentliches Interesse nicht nur d des Natur- und Heimatschutzes, sondern auch dasjenige an der Siedlungsentwicklung nazu berücksichtigen. Es gehe nicht darum, eine gegenüber der bisherigen Nutzungs weitergehende Verdichtung herbeizuführen, sondern nur, den status quo zu belass sogenannte Blockrandbebauung sei geprägt von fünf- und sechsgeschossigen Gebäuden. Ir würden im ISOS nicht thematisiert. Eine Überbauung des Innenhofes mit Gebäuden Geschossen würde sich bezüglich Höhe der Blockrandbebauung eindeutig unterordnen; die weiterhin als solche im bisherigen Rahmen erkennbar, umso mehr, als die Parze Beschwerdeführers klein sei, nur ein Gebäude mit kleinem Grundriss erlaube und nich liege. Die geplante Einschränkung der Nutzungsrechte des Beschwerdeführers wiege schr geplante Abzonung sei nicht vertretbar und willkürlich.

**4.3** Dem hält der Beschwerdegegner 1 entgegen, streitbetroffen sei ein Blockrar Kennzeichnend dafür sei die von einer Häusergruppe umrandete Innenhofsituation. Weiter eine Hierarchisierung der Bebauung vor, indem der Blockrand vielgeschossig sei, im 1

dagegen keine oder bloss niedrige Zweckbauten lägen. Die Hofbereiche in der Kernzons seien in der Regel nicht oder nur mit Gebäuden von geringer Höhe überbaut. Der Hofi vorliegend durch die relativ steil abfallende Topographie des J-Bergs geprägt. Angesi inventarisierten und teilweise geschützten Liegenschaften in der Blockrandüberbauung I hochkarätiger Blockrand vor, dessen Innenhofsituation sich denkmalpflegerisch angementwickeln habe. Die Blockrandbebauung werde in ihrer Bedeutung als schützenswertes von der Vorinstanz anerkannt. Auch der Innenhof sei ein wichtiges Elem Blockrandbebauung und damit des schützenswerten Ortsbildes. Entgegen der Beschwerde nicht zu, dass kein Ortsbild vorliege. Das aktuell sanierte Gebäude C-Weg 17 komme nich Baubereich des Innenhofs zu liegen; es handle sich nur um ein Blockrandgebäude, das we Innenhof rage. Entsprechend bestehe an der Wahrung des streitbetroffenen Ortsböffentliches Interesse und würde der Bau eines Gebäudes mit mehr als zwei Vollgesche Innenhof das städtebauliche Gleichgewicht des Innenhofs bzw. die Innenhofsituation e stören.

#### 5.

Bei der Anfechtung einer Nutzungsplanänderung können die Parteien, die berechtigt sind, die Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV) zu berufen, den Umstand rügen, die ihnen auf neuen Einschränkungen seien weder durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt (Art. 3 BV) noch verhältnismässig (Art. 36 Abs. 3 BV; BGE 132 II 408 E. 4.3 = Pra 96/2007 Nr. 6

- 5.1 Entgegen der Meinung des Beschwerdeführers kommen als öffentliche Interes Rechtfertigung der zu prüfenden Eigentumsbeschränkung ausschliesslich Interessen des Na Heimatschutzes in Betracht (vorn E. 2.3). Vorab kann hierzu auf die zutreffenden Ausführur Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Nach § 20 lit. a PBG erfolgt der Schutz von Schutzobjekten im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PB Massnahmen des Planungsrechts (dazu vorn E. 2.4). Kernzonen umfassen schutz Ortsbilder, unter anderem Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert sollen (§ 50 Abs. 1 PGB). Demgegenüber hat das Gebot der inneren Verdichtung zurück: Soweit der Beschwerdeführer dazu geltend macht, er verlange bloss die Erhaltung des sta ist ihm nicht zu folgen. Wie dargelegt, wäre ein Ausbau seiner Liegenschaft nach den Re Kernzone K4 schon heute nicht oder nur unter Einbezug von Näherbaurechten möglik E. 1.2), wozu er sich nicht äusserte. Demnach liesse sich der behauptete status quo schon h rechtlichen Gründen (fehlende Näherbaurechte) nicht realisieren, weshalb der Beschwer aus der (noch) bestehenden Zonierung nichts zu seinen Gunsten ableiten kann.
- **5.2** Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, es liege keine (geschlossene) Blockrandb vor, weil sie von mehreren Einfahrten durchbrochen sei (dazu vorn E. 3.1), ist zu entgegr das den Charakter der Blockrandbebauung nicht ändert. Ebenso wenig spielt für die Eigens Blockrandbebauung eine Rolle, dass der Innenhof markant (in Richtung E-Strasse) anst Obiektblatt des ISOS ist ausdrücklich von einer Blockrandbebauung die Rede (vorn E. 2.

solche ist grundsätzlich charakterisiert durch eine Gruppierung von (Wohn-)Gebä geschlossener Bauweise um einen gemeinsamen Hof, wobei bei offenen Blockrandbebaum Innenhof zwischen den einzeln stehenden Häusern erreichbar ist. Allerdings sind die Ir vielfach mit Zweckbauten überbaut, die um die Jahrhundertwende den in den Blockrar wohnenden Handwerkern als Werkstatt und Arbeitsstätte dienten. Wesentlich ist jedenfalls, im Innenhof liegenden Bauten die umgebende Blockrandbebauung in Höhe und Ausmakonkurrenzieren (Hierarchie der Blockrandbauten). Davon abgesehen bestimmt die Qua Innenhofs die Qualität der Blockrandbebauung als solche kaum.

- 5.3 Somit ist zu prüfen, ob die Nutzung des Innenhofs durch die darin liegende Barbeschwerdeführers die Hierarchisierung der umgebenden Blockrandgebäude in eine beeinträchtigen würde, dass bei Belassen der Liegenschaft des Beschwerdeführers Kernzone K4 der Innenhof seinen Charakter als solchen verlieren oder mindestens nicht Innenhof erkannt und damit die Blockrandbebauung ihrerseits ihres Charakters beraubt wür
- 5.3.1 Vorab ist festzuhalten, dass selbst die Möglichkeit, die Liegenschaft des Beschwerd auf eine viergeschossige Baute (jeweils zuzüglich Dachgeschoss) zu erweitern, nicht daz dass der Innenhof der Blockrandbebauung als solcher nicht mehr erkennbar wäre. Angesic Lage in der unteren (gegen den C-Weg) tiefer liegenden Hälfte des Innenhofs dü Liegenschaft des Beschwerdeführers mit bloss einem zusätzlichen Geschoss in der Höhe є das nebenan stehende Sichtbacksteingebäude in der bestehenden Form erreichen o geringfügig überragen. Selbst ein vierstöckiger Ersatzbau auf der Liegensch Beschwerdeführers würde aber die benachbarte höher liegende Liegenschaft D-Strasse Innenhof in der Höhe nicht erreichen, weist doch diese neben einem Sockel- auch r Attikageschoss auf. Solange diese in der Zwischenzeit in die Kernzone K2 abge Liegenschaft in der bestehenden Form aufgrund der Bestandesgarantie erhalten bleibe würde sich daher durch die Ausnützung der Ausbaumöglichkeiten auf der Liegensch Beschwerdeführers entsprechend der Kernzone K4 die Hofsituation nicht massgebend verä

Auch im Verhältnis zur umgebenden Blockrandbebauung würde ein vierstöckiger Ersatz der Liegenschaft des Beschwerdeführers wenig ändern, würde doch die Höhe der Baumgebenden Blockrandbebauung nicht ansatzweise erreicht. Auch würde die Ba Beschwerdeführers beim Blick von aussen auf den Blockrand diesen nirgends überragen, doch in der Abschirmung des sechsgeschossigen Gebäudes C-Weg 17 und folgen die Blockrandbauten dem ansteigenden Terrain von D-, E- und F-Strasse, sodass sie zusätz grösseren Anzahl ihrer Geschosse auch deswegen markant höher sind als die Liegensc Beschwerdeführers. Die Hierarchie der umgebenden Blockrandbebauung wäre somit sell Belassen der Liegenschaft des Beschwerdeführers in der Kernzone K4 jedenfalls gewahrt.

**5.3.2** Der Innenhof des infrage stehenden Gevierts zeichnet sich durch eine zerklüftete, m Abgrenzungen entlang der Parzellengrenzen versehene, nicht durchgehend begehba

rückwärtigen Gebäudeteilen des Blockrands eingeschränkte und vom C-Weg aus gegei Strasse hin recht steil ansteigende Topographie aus. Gerade im Bereich der Liegensc Beschwerdeführers schliessen sich die hineinragenden Blockrandliegenschaften C-Weg 17 eng an den Baubereich des Innenhofs an. Auch wenn sie nicht direkt in den Ba hineinragen, vermitteln sie dennoch rein optisch eine beengte Innenhofsituation. Der 1 vermag somit den Eindruck einer den umliegenden Blockrandbauten dienenden nutzba durchgehenden Freifläche gerade nicht zu erwecken (anders etwa die überwiegend Innenhöfe der umliegenden Blockrandbebauungen C-Weg, L-, E- und D-Strasse [Parkplatz und Bäume, nur leicht ansteigendes Terrain]; E-, D-, I-, F-Strasse [Grünfläche]; C-Weg, K Strasse [reine Parkplatzflächennutzung]; E-, L-, M-Strasse, N-Platz [Parkplatznutzu Grünfläche]; E-, D-, O- und L-Strasse [Parkplatznutzung, Terrain leicht ansteigend]; I-, F P- und Q-Gasse [Parkplatz- und Grünraumnutzung]; C-Weg, K-Strasse, N-Platz [Parkplatz und mehrere teils mehrstöckige Gebäude im Innenhof], vgl. Google-Maps, Satellitenbild, C-Weg, L-/Selnaustrasse, P-Gasse, F-Strasse, besucht am 13. September 2019). So w infrage stehende Blockrandbebauung zwar entsprechend ihrem Charakter einen Innenhof als solcher aber, wie der Beschwerdeführer zu Recht beanstandet, kaum erkennbar und, wi dargetan, auch kaum durchgehend begehbar ist (vorn E. 3.4). Entgegen der Ansi Beschwerdegegners 1 wird dadurch die Wertigkeit der Blockrandbebauung nicht we herabgemindert, wurden doch die einzelnen Liegenschaften nicht wegen des Innenhofs, wegen ihrer äusseren Gestaltung inventarisiert und geschützt (vorn E. 3.1).

**5.3.3** Schliesslich ist zu bedenken, dass es sich bei der Liegenschaft des Beschwerdeführer ehemals freistehendes, sogenanntes Baumeisterhaus handelt, das rund 40 Jahre umliegenden Blockrandbebauung erstellt wurde und erst mit deren Erstellung um ca. 1896 deren Innenhof wurde. Baumeisterhäuser wurden in der Regel von Baumeistern (ohne Beiz Architekten) erstellt. Nach der Eingemeindung setzte sich auf der Grundlage des Bauges Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 (OS 23, 177) die Blockrandb durch. Die Baumeisterhäuser dokumentieren somit die Stadtentwicklung im 19. Jahrhunde 27. März 2019, VB.2018.00629, E. 7.1.2), was erklärt, weshalb die Baute des Beschwerd in den Innenhof der späteren Blockrandbebauung anfangs des 20. Jahrhunderts geraten i dieser Umstand diese Liegenschaft als besonders bewahrenswert erscheinen liesse, wi dargetan.

#### **5.4**

**5.4.1** Es trifft zwar zu, dass die meisten Innenhöfe der Blockrandbebauungen im Quartie unbebaut sind. Indessen geht es entgegen dem Beschwerdegegner 1 vorliegend nicht Aufstockung mit Bezug auf die Liegenschaft des Beschwerdeführers, sondern darum, bisherige bereits bestehende Einzonung in die Kernzone K4 erhalten bleiben kann oder nider Herabstufung der Einzonung in die Kernzone K2 ist ein Eingriff in die Eigentumsgarar Art. 26 BV verbunden. Da die Eigentumsgarantie ein Grundrecht darstellt, ist ein Eingriff r

- 5.4.2 Nach Art. 75 Abs. 1 BV legt der Bund die Grundsätze der Raumplanung fest. Diess den Kantonen und dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens geordneten Besiedlung des Landes. Allerdings muss sich jede raumplanerische Massnal Grundeigentum beschlägt, vor der Eigentumsgarantie als zulässig erweisen (Alexande Kommentar BV, Art. 75 Rz. 20). Art. 36 Abs. 1 BV verlangt für schwerwiegende Einschrä von Grundrechten grundsätzlich die Gesetzesform, bei weniger schwerwiegenden Eingri Gesetz im materiellen Sinn, das sich seinerseits als verfassungsmässig erweist J. Schweizer, Kommentar BV, Art. 36 Rz. 16). Sämtliche Eingriffe in das Eigentum müsser durch ein öffentliches Interesse, das die privaten Eigentümerinteressen überwiegt, gerec sein (Art. 36 Abs. 2 BV). Schliesslich unterliegen Eigentumsbeschränkungen dem Grunc Verhältnismässigkeit, indem die Bestimmungen, welche das Eigentum einschränken, geeig müssen, um das angestrebte Ergebnis herbeizuführen, ohne dass dieses durch weniger Massnahmen auch erreicht werden könnte. Die Behörden sind verpflichtet, die Mass auszusetzen, wenn der angestrebte Erfolg ausbleibt (Klaus A. Vallender/Peter Hettich, Kon BV, Art. 26 Rz. 45, 49 f.).
- **5.4.3** Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung liegt ein schwerer Eingriff Eigentumsgarantie vor, wenn die bisherige oder künftig mögliche, bestimmungsgemässe eines Grundstücks durch Verbote oder Gebote verunmöglicht oder stark erschwert wird (E II 220 E. 2.5). Ein schwerer Eingriff wird insbesondere bejaht, wenn eine bisher in einer gelegene Parzelle einer Zone zugewiesen wird, die keine Überbauung mehr zulässt (BGl 362 E. 3b) bzw. wenn Grundeigentum zwangsweise entzogen wird (Vallender/Hettich, Koi BV, Art. 26 Rz. 44). Dagegen liegt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kein sch und damit ein entschädigungslos hinzunehmender - Eingriff vor, wenn die z Überbauungsmöglichkeit lediglich reduziert wird (BGr, 30. August 2016, 1C 126/2016. BGE 115 Ia 363 E. 2a). Selbst massive Nutzungsbeschränkungen beurteilt das Bundesge nicht besonders schweren und daher nicht nach Art. 26 Abs. 2 BV entschädigungspfl Eingriff, falls auf den fraglichen Liegenschaften noch eine wirtschaftlich sinnvolle u Nutzung möglich bleibt (BGE 123 II 481 E. 6d; Vallender/Hettich, Kommentar BV, Art. 2 Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, Ulrich Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 2485). Eine solche Situation liegt hier vor; der Beschwer macht nicht geltend, mit der Einzonung in die Kernzone K2 würde eine spätere Überbauur Liegenschaft verunmöglicht (vorn E. 4.2).
- **5.5** In den Bestimmungen von § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 203 Abs. 1 lit. c und § 2 PBG besteht eine genügende gesetzliche Grundlage für die Abstufung der Liegensc Beschwerdeführers von Kernzone K4 in Kernzone K2 (vorn E. 5.1).
- **5.6** Es ist unbestritten, dass ein öffentliches Interesse daran besteht, die infrage a Blockrandbebauung mit teils inventarisierten, teils geschützten Teilen (vorn E. 3.1) al erkennbar zu erhalten, weshalb sie auch mit einer Kernzone geschützt ist. Dies bedingt.

deren Innenhof bestehende Bauten die Blockrandbauten nicht konkurrenzieren dürfen, um als der Ortsteil Selnau und insbesondere dessen Blockrandbebauungen im ISOS verzeich und deren Charakter zu erhalten ist (vorn E. 2.6, 2.7, 5.2). Ob dieses öffentliche Inter private des Beschwerdeführers am Erhalt der Ausbaumöglichkeiten seiner Liegenschaf Kernzone K4 in jeder Hinsicht übersteigt, ist im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprübeurteilen.

- 5.7 Ein Grundrechtseingriff lässt sich weiter nur rechtfertigen, wenn er verhältnismässig is müssen drei Aspekte der Verhältnismässigkeit kumulativ erfüllt sein: Die Eignu Erforderlichkeit und die Verhältnismässigkeit von Eingriffszweck und Eingriffs (sogenannte Zumutbarkeit). Soweit der Beschwerdeführer hierzu anführt, dass net Planungsgrundsätzen auch die konkreten, für den einzelnen Fall massgebenden Gesichtspu der Interessenabwägung berücksichtigt werden müssten, ohne aber solche in der Beschwer auszuführen, spricht er zwar die Frage der Verhältnismässigkeit an, ohne sich jedoch subs damit auseinanderzusetzen.
- 5.7.1 Geeignet ist eine staatliche Handlung dann, wenn durch sie das öffentliche Interestatsächlich wahrgenommen, wenn der im öffentlichen Interesse verfolgte Zweck erreicht kann (Rainer J. Schweizer, Kommentar BV, Art. 36 Rz. 38). Das ist vorliegend der Fall: G davon aus, dass der Hierarchisierung einer Blockrandbebauung im Grundsatz umso eher R getragen wird, je unscheinbarer in concreto je niedriger und kleiner die im Innenhof ge Bauten sind, ist die Herabstufung der Ausnützung in Kernzone K2 zweifellos geeignet, die zu erreichen, ist doch die Einstufung in Kernzone K2 mit erheblichen Einschränkunge räumlichen Nutzung verbunden (vorn E. 1.2, 4.2). Gibt es mehrere geeignete Massnahr welchen der verfolgte Zweck erreicht werden kann, ist eine Massnahme aber i Eingriffswirkungen milder bzw. weniger schwer, so verlangt das Element der Erforde allerdings, dass auf schwerer wiegende Massnahmen verzichtet wird. Der Eingriff konkreten Fall in sachlicher, räumlicher, zeitlicher und personeller Hinsicht nicht über eunerlässlich ist, hinausgehen (Schweizer, Kommentar BV, Art. 36 Rz. 39). Diesbezügvorliegend zu differenzieren.
- **5.7.2** Soweit die Möglichkeit, den Rahmen der Kernzone K4 auszuschöpfen, im Raum steh bereits dargetan, dass sich ein Ausbau der Liegenschaft des Beschwerdeführers nach der der Kernzone K4 schon heute mangels einer rechtlichen Voraussetzung (vorn E. 5. realisieren liesse. Mit der Einstufung in die Kernzone K2 wird die Situation diesbezüglich weshalb sie insofern als erforderlich erscheint.

Indessen stellt sich nach dem Ausgeführten die Frage, ob zur Wahrung der Hierarchie Charakters der Blockrandbebauung nicht bereits die Einstufung in die Kernzone K3 als weitgehende Massnahme genügte, für welche folgende Grundmasse gelten (Art. 30 maximal 3 Vollgeschosse (K2: max. 2 Vollgeschosse), 1 anrechenbares Unterg

1 anrechenbares Dachgeschoss (ebenso: K2), Gebäudehöhe maximal 10,5 m (K2: max. Grundgrenzabstand 5,0 m (K2: 5,0 m), Abstand mit Mehrlängenzuschlag maximal 11 10 m) und Ausnützungsziffer maximal 90 % (K2: 60 %). Wie dargelegt, würde selbst ein der Liegenschaft des Beschwerdeführers auf vier Stockwerke die Hierarch Blockrandbebauung nicht gefährden (vorn E. 5.3.1, 5.3.4). Das muss umso mehr für einen mit nur drei Geschossen, verkleinertem Grundriss und reduzierter Ausnützung gelten. At Sicht erscheint es nicht angebracht, zur Verbesserung der Innenhofsituation generell für Baubereich stehenden Bauten eine möglichst niedrige Bauhöhe zu fordern. Gereingeschossige Garagengebäude der Liegenschaft E-Strasse 11 wäre mit der Einstufun Kernzone K2 grundsätzlich auf zwei Geschosse erweiterbar, was kaum im S. Beschwerdegegners 1 sein kann. Nach dem Ausgeführten, wonach selbst eine vierges Baute den Charakter der Blockrandbebauung nicht ernsthaft gefährden würde (vorn E. 5.3. mit Bezug auf die Baute des Beschwerdeführers eine Einstufung in Kernzone K3 als mildere wie zweckmässige Massnahme erachtet werden, um das Ziel, den Charal Blockrandbebauung zu erhalten, zu erreichen.

- 5.7.3 Schliesslich muss sich der Eingriffszweck im Verhältnis zur Eingriffswirkung im kommen Fall bewähren. Dazu sind namentlich die Interessen des Gemeinwesens am Eingriff gentgegenstehenden spezifischen Interessen des betroffenen Grundrechtsträgers abzuwäg gezeigt, wird im Fall der Liegenschaft des Beschwerdeführers auch mit einer milderen Madem angestrebten Ziel wirksam entsprochen. Die Auswirkungen einer dreigeschossigen Beingeschränkten Ausmassen (vorn E. 5.7.2) anstelle der bestehenden des Beschwerd vermögen weder die Hierarchie gegenüber den Blockrandbauten noch den Charal Blockrandbebauung oder des Innenhofs ernsthaft infrage zu stellen. Insofern hat das öf Interesse an der Massnahme gegenüber den doch erheblichen privaten Interess Beschwerdeführers an einer verbleibenden, wirtschaftlich sinnvollen Ausnützung Liegenschaft (vorn E. 5.4.3), die gerade den Charakter der Blockrandbebauung zu wahren zurückzutreten. Entsprechend erweist sich eine Einstufung in die Kernzone K3 als zumutba
- **5.8** Aufgrund des Aufgeführten hat der Beschwerdegegner sein planerisches Ermessen m auf die Einstufung der Liegenschaft des Beschwerdeführers überschritten, weshalb insof Entscheid und derjenige der Rekursinstanz, die ihrerseits ihr Ermessen unterschritt, zu ko sind (vorn E. 1.4).

#### 6.

Demnach ist in teilweiser Gutheissung der Beschwerde Dispositiv-Ziffer II des Urt Baurekursgerichts vom 10. August 2018 insofern aufzuheben, als der Rekt Beschwerdeführers gänzlich abgewiesen wurde. Weiter sind die Verfügung der Baudirekt 5. Juli 2017 sowie der Beschluss des Gemeinderats Zürich vom 30. November 2016 aufzuheben, als die Liegenschaft des Beschwerdeführers, C-Weg 01, Kat.-Nr. 02, Ergänzungsplan Kernzone Selnau Kreis 2 in die Kernzone K2 umgeteilt wurde. Die Lieg

des Beschwerdeführers ist in Kernzone K3 einzuzonen. Im Übrigen ist die Bes abzuweisen.

Bei diesem Ausgang obsiegt der Beschwerdeführer etwa zur Hälfte, weshalb er die Hä Kosten zu übernehmen hat; die andere Hälfte hat die Beschwerdegegnerschaft zu je 1/4 z (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Bei diesem Ausgang sin Parteientschädigungen zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG). Entsprechend dem Ausgang Beschwerdeverfahrens sind sodann die Kostenfolgen des Rekursentscheids anzupassen. I ist Dispositiv-Ziffer III des Urteils des Baurekursgerichts vom 10. August 2018 aufzuheben, als die Gerichtskosten von Fr. 9'240.- zur Hälfte von der Erbengemeinschaft neu zu 1/4 vom Beschwerdeführer und zu je 1/8 von der Beschwerdegegnerschaft zu über sind.

#### Demgemäss erkennt die Kammer:

- 1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Dispositiv-Ziffer II des Urt Baurekursgerichts vom 10. August 2018 soweit aufgehoben, als der Rek Beschwerdeführers gänzlich abgewiesen wurde. Weiter werden die Verfügt Baudirektion vom 5. Juli 2017 sowie der Beschluss des Gemeinderats Züri 30. November 2016 insofern aufgehoben, als die Liegenschaft des Beschwerdefüh Weg 01, 8002 Zürich, Kat.-Nr. 02, gemäss Ergänzungsplan Kernzone Selnau Kreis Kernzone K2 umgeteilt wurde. Die Liegenschaft des Beschwerdeführers wird in Kern eingezont. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
- 2. Dispositiv-Ziffer III des Urteils des Baurekursgerichts vom 10. August 2018 wird soweit aufgehoben, als dem Beschwerdeführer die Hälfte der Gerichtskosten von ir Fr. 9'240.- auferlegt wurde. Die Gerichtskosten von Fr. 9'240.- sind der Erbengemein zur Hälfte, dem Beschwerdeführer zu 1/4 und der Beschwerdegegnerschaft zu aufzuerlegen.
- 3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf

Fr. 6'000.--; die übrigen Kosten betragen:

Fr. 140.-- Zustellkosten,

Fr. 6'140.-- Total der Kosten.

- 4. Die Gerichtskosten werden dem Beschwerdeführer zur Hälfte u Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 zu je 1/4 auferlegt.
- 5. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
- 6. Gegen dieses Urteil kann Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheit Art. 82 ff. des Bundesgerichtsgesetzes erhoben werden. Die Beschwerde ist innert 30

von der Zustellung an gerechnet, beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen

7. Mitteilung an ...

vom

5. Juli 2017



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

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

# Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – teilweise Genehmigung

#### Gemeinde Zürich

#### Massgebende -Unterlagen

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

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

- Änderungen Quartiererhaltungszonenplan Mst. 1:5'000 vom 13. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone III Kochstrasse Mst. 1:2'500 vom 20. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone III Konradstrasse Mst. 1:2'500 vom 20. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone III Langstrasse Mst. 1:2'500 vom 20. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone III Quellenstrasse Mst. 1:2'500 vom 20. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone III Seefeld Mst. 1:2'500 vom 20. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone III Werd Mst. 1:2'500 vom 20. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone III Weststrasse Mst. 1:2'500 vom 20. Oktober 2016
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone III Wipkingen Mst. 1:2'500 vom 20. Oktober
- 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

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

Der regionale Richtplan wurde vom Gemeinderat der Stadt Zürich am 6. April 2016 zu Handen der Festsetzung durch den Regierungsrat verabschiedet. Der Regierungsrat hatden 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.

Genehmigung

Aufteilung der 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

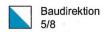
Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung der Stadt Zürich umfasst verschiedene Änderungen und Ergänzungen in der Bauordnung, im Zonenplan sowie in den Ergänzungsplänen. Neu eingeführt werden die Zonentypen Wohnzone W4b, sechsgeschossige Wohnzone W6, Quartiererhaltungszone III und Industrie- und Gewerbezonen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

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften

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

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

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



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

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

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

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

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

Ergebnis der Vorprüfung

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

Ergebnis der Genehmigungsprüfung

Ergebnis der Die zur Genehmigung eingereichte Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

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

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

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

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

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

Gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) kann die Gemeinde die Nutzweise (Wohn- und Gewerbenutzungen) mit unterschiedlichem Immissionsgrad (nicht störende, mässig oder stark störende Betriebe) regeln (§ 49 ff. PBG), wobei diesen Kategorien in lärmschutzrechtlicher Hinsicht keine Bedeutung mehr zukommt, diese aber noch der Regelung von raum- und ortsplanerischen Anliegen dienen. Zudem ist der Ausschluss bestimmter Betriebsarten zulässig (§ 52 Abs. 3 und § 56 Abs. 3 PBG). Ansonsten fehlt zum Schutze der Eigentumsgarantie und der Gewerbefreiheit die gesetzliche Grundlage, um bestimmte Nutzungen in der Bau- und Zonenordnung auszuschliessen. Es stellt sich die Frage, ob sexgewerbliche Nutzungen ideelle Immissionen verursachen, die als «stark störend» qualifiziert werden können. Als ideelle Immission werden in der Rechtsprechung (BGE 136 I 395, E. 4.3.2 f. und BGE 108 la 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.

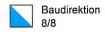
#### C. Ergebnis

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:

- Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die der Gemeinderat Zürich mit Beschluss vom 30. November 2016 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- Von der Genehmigung einstweilen ausgenommen werden Art. 13 Abs. 4 und Art. 16 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung.
- III. Die Stadt Zürich wird eingeladen
- Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen



#### IV. Mitteilung an

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

Baudirektion



Stadt Zürich Gemeinderat Parlamentsdienste Stadthausquai 17 Postfach, 8022 Zürich

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

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

#### 2458. 2014/335

Weisung vom 29.10.2014:

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

#### Redaktionslesung

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

Zustimmung: Präsident Mark Richli (SP), Referent; Adrian Gautschi (GLP), Eduard Guggenheim (AL),

Christina Hug (Grüne), Mario Mariani (CVP), Dr. Daniel Regli (SVP), Claudia Simon

(FDP)

Abwesend: Patrick Hadi Huber (SP)

Der Präsident der Redaktionskommission begründet die Anträge der Redaktionskommission.

Es werden keine Anträge aus dem Rat gestellt.

Der Rat stimmt dem bereinigten Antrag der RedK stillschweigend zu.

#### Rückkommensantrag

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

Zustimmung: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne),

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

(SVP)

Der Rat stimmt dem Rückkommensantrag stillschweigend zu.

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



Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

Änderungsantrag 1

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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

Mehrheit: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber

(SP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Peter Schick (SVP), Thomas Schwendener (SVP), Christine

Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP)

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

Scherr (AL)

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

Änderungsantrag 2

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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

Mehrheit: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP),

Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP),

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

Minderheit: Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Marco Denoth

(SP), Patrick Hadi Huber (SP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP),

Niklaus Scherr (AL), Christine Seidler (SP)

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



ab.

(Rückkommen siehe nach Änderungsantrag 4)

Änderungsantrag 3

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Das Areal der Werkerei Schwamendingen sei der IG II zuzuweisen.

Mehrheit: Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Präsident Michael Baumer (FDP), Marco

Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Peter Schick (SVP), Thomas Schwendener (SVP), Christine

Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP)

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

Scherr (AL)

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

Anderungsantrag 4

Zonenplan 1: 5000, Freihaltezone P / Aufnahme neues Gebiet

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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

Mehrheit: Sven Sobernheim (GLP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Marco Denoth

(SP), Patrick Hadi Huber (SP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Peter Schick (SVP), Thomas

Schwendener (SVP), Christine Seidler (SP)

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

Scherr (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 101 gegen 23 Stimmen (bei 0 Enthaltun-



gen) zu.

Rückkommensantrag zu Änderungsantrag 2

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

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

Änderungsantrag 2

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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

Mehrheit: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP),

Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP),

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

Minderheit: Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Marco Denoth

(SP), Patrick Hadi Huber (SP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP),

Niklaus Scherr (AL), Christine Seidler (SP)

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

Änderungsantrag 5

Zonenplan 1: 5000, Freihaltezone P / Aufnahme neues Gebiet

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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

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



Mehrheit: Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Referent; Marco Denoth (SP), Patrick Hadi

Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Christine Seidler

(SP), Sven Sobernheim (GLP)

Minderheit: Mario Mariani (CVP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Albert Leiser (FDP),

Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Peter Schick (SVP), Thomas

Schwendener (SVP)

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

Änderungsantrag 6

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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

Mehrheit: Sven Sobernheim (GLP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Vizepräsident

Markus Knauss (Grüne), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Albert Leiser (FDP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus

Scherr (AL), Christine Seidler (SP)

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

Schick (SVP)

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

Albert Leiser (FDP) beantragt Abstimmung unter Namensaufruf.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

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

Änderungsantrag 7

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

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



Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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

Mehrheit: Christine Seidler (SP), Referentin; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Marco Denoth

(SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh

(SP), Niklaus Scherr (AL), Sven Sobernheim (GLP)

Minderheit: Albert Leiser (FDP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Roger Liebi (SVP),

Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Peter Schick (SVP), Thomas Schwendener (SVP)

Abstimmung gemäss Art. 41 GeschO GR:

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

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

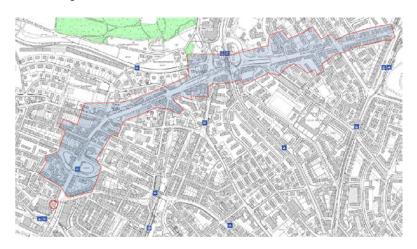
Änderungsantrag 8

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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





Mehrheit: Mario Mariani (CVP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Marco Denoth (SP),

Patrick Hadi Huber (SP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Peter Schick (SVP), Thomas Schwendener (SVP), Christine

Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP)

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

Scherr (AL)

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

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

# Änderungsantrag 9

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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

<sup>z</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 Untergeschess 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 h\u00f6her als 1 m \u00fcber dem gewachsenen Boden l\u00e4ngs der Geb\u00e4udeaussenseite 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.



Mehrheit: Marco Denoth (SP), Referent; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Patrick Hadi

Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh

(SP), Niklaus Scherr (AL), Christine Seidler (SP)

Minderheit: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP),

Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP), Peter Schick (SVP), Thomas

Schwendener (SVP)

Enthaltung: Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Sven Sobernheim (GLP)

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

## Änderungsantrag 11

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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

Mehrheit: Mario Mariani (CVP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Marco Denoth (SP),

Patrick Hadi Huber (SP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Peter Schick (SVP), Thomas Schwendener (SVP), Christine

Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP)

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

Scherr (AL)

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

Änderungsantrag 12

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

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

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



Gartenstadt Schwamendingen den Baumschutzgebieten zugewiesen werden.

Mehrheit: Christine Seidler (SP), Referentin; Präsident Michael Baumer (FDP), Marco Denoth

(SP), Patrick Hadi Huber (SP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela

Rothenfluh (SP), Peter Schick (SVP), Thomas Schwendener (SVP)

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

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Niklaus Scherr (AL), Sven Sobernheim (GLP)

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

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

## Änderungsantrag 13

C. Wohnzonen, Art. 16 Nutzweise, Abs. 3; C<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>lst in den zwei- und sechsgeschossigen Wohnzonen ein Wohnanteil von mindestens 50 % und in den dreibis 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>lst ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.

Mehrheit: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne),

Gabriele Kisker (Grüne), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Peter



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

Minderheit: Niklaus Scherr (AL), Referent; Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Kyriakos

Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Christine Seidler (SP)

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

## Änderungsantrag 14

C. Wohnzonen, Art. 16 Nutzweise, Abs. 3; C<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 dreibis fünfgeschossigen Wohnzonen ein solcher von mindestens 33 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig. <u>Davon ausgenommen sind nicht bewilligungspflichtige Salons gemäss Art. 11 Abs. 2 PGVQ resp. Ausführungsbestimmungen des Stadtrats.</u>

## Art. 18a Nutzweise

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

## Art. 24c Nutzweise

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

Zustimmung: Niklaus Scherr (AL), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Vizepräsident Markus

Knauss (Grüne), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne),

Albert Leiser (FDP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP),

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh

(SP), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP)

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



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

Änderungsantrag, neue Dispositivziffer 5

Die BeKo RP/BZO beantragt folgende neue Dispositivziffer 5:

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

Zustimmung: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Renate Fischer (SP) i. V. von Marco Denoth

(SP), Patrick Hadi Huber (SP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Peter Schick (SVP), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP), Stefan Urech (SVP) i. V. von Thomas

Schwendener (SVP)

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

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

Schlussabstimmung über die bereinigten Dispositivziffern 1–4

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

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

Mehrheit: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber

(SP), Albert Leiser (FDP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh

(SP), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP)

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

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

(SVP)

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



Schlussabstimmung über die neue Dispositivziffer 5

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

Zustimmung: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Renate Fischer (SP) i. V. von Marco Denoth

(SP), Patrick Hadi Huber (SP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Mario Mariani (CVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Peter Schick (SVP), Christine Seidler (SP), Sven Sobernheim (GLP), Stefan Urech (SVP) i. V. von Thomas

Schwendener (SVP)

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

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

#### Damit ist beschlossen:

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



handelten Punkte betrifft.

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

Alle erwähnten Unterlagen sind im Internet zugänglich: <a href="https://www.stadt-zuerich.ch/bzo-teilrevision">https://www.stadt-zuerich.ch/bzo-teilrevision</a>

## 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>&</sup>lt;sup>1</sup> AS 101.100

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



Zonen

## A. Zonenordnung

Art. 1 Das Gebiet der Stadt Zürich wird in folgende Zonen eingeteilt: a. zweigeschossige Wohnzone W2bl; b. zweigeschossige Wohnzone W2bII; c. zweigeschossige Wohnzone W2bIII; d. zweigeschossige Wohnzone W2; e. dreigeschossige Wohnzone W3; f. viergeschossige Wohnzone W4b; g. viergeschossige Wohnzone W4; h. fünfgeschossige Wohnzone W5; i. sechsgeschossige Wohnzone W6; j. fünfgeschossige Zentrumszone Z5; k. sechsgeschossige Zentrumszone Z6: I. siebengeschossige Zentrumszone Z7; m. Industrie- und Gewerbezone I IG I; n. Industrie- und Gewerbezone II IG II: o. Industrie- und Gewerbezone III IG III; p. Zonen für öffentliche Bauten Oe; q. Quartiererhaltungszonen Q; r. Kernzonen K; E; s. Erholungszonen t. Freihaltezonen F: u. Landwirtschaftszone L; R. v. Reservezone

Zonenplan und Ergänzungspläne 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.

- a. Kernzonenpläne im Massstab 1: 2500 für die Kernzonen Altstadt, Belvoir, Bernoulli,
   City, Enge, Heimatstrasse, Hirschengraben, Kaserne, Mythenquai, Neubühl, Parkring,
   Platte, Rämistrasse, Seefeld, Selnau, Utoquai und Zähringerstrasse;
- b. Kernzonenpläne im Massstab 1: 1250 für die Kernzonen Albisrieden, Blüemliquartier, Drahtzug, Fierzgasse, Haumesser, Hinterberg 1 und 2, Hohe Promenade, Höngg, Honrain, Kieselgasse, Köschenrüti, Mittel-Leimbach, Ottenweg, Riedhof, Schwamendingen, Unteraffoltern, Vorderberg, Vordere Eierbrecht, Waidhof, Witikon und Wollishofen;

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Es gelten folgende Ergänzungspläne:



- 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.

## Empfindlichkeitsstufen

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 Gewerbezonen 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 Krankenheimnutzungen so-

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

<sup>&</sup>lt;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

Wohnanteil 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 zu lässig. 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- 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 %



- <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.

Erdgeschossnutzung 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- 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 %

Geschlossene Überbauung 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.



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

Dachgestaltung bei Attikageschossen Art. 7a<sup>5</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.

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

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



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

Baumschutz Art. 11a<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;
- 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

Grundmasse

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

<sup>\*</sup> vorbehältlich Art. 8 Abs. 7

- die kantonalen Abstandsvorschriften, rückwärtig jedoch ausgehend von einem Grundgrenzabstand von 5 m;
- b. innerhalb eines 12 m breiten Grundstückstreifens entlang den im Zonenplan bezeichneten Strassen, gemessen ab der Baulinie oder der Strassenabstandslinie, eine Ausnützungsziffer nach der Formel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse mal 100 %. Eine Übertragung dieser Ausnützung auf andere Parzellen oder Parzellenteile ist nicht zulässig.
- <sup>3</sup> Für die Wohnzonen W3, W4b, W4, W5 und W6 gilt zudem Folgendes:
- a. Der fertige Fussboden des untersten Vollgeschosses oder des ein solches ersetzenden Untergeschosses darf nicht höher als 1 m über dem gewachsenen Boden entlang der Gebäudeaussenseite liegen.
- 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.

Mehrlängenzuschlag 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:

W2bl	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

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

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

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

Nutzweise

Art. 16 <sup>1</sup> In den zweigeschossigen Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 90 %, in den dreibis 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 1 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 Gewerbezonen

Grundmasse Art. 19 1 Es gelten folgende Grundmasse:

	IG I	IG II	IG III
Vollgeschosse max.	7	7	7
anrechenbares Dachge- schoss	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>&</sup>lt;sup>2</sup> Handels- und Dienstleistungsnutzungen im anrechenbaren Untergeschoss sind an die Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vollumfänglich anrechenbar.



- <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.
- <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.

Nutzweise

- Art. 19a 1 In allen Industrie- und Gewerbezonen sind stark störende Nutzungen zulässig.
- <sup>2</sup> Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Hotel- und andere wohnähnliche Nutzungen sind mit Ausnahme von Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige in allen Industrie- und Gewerbezonen nicht zulässig.

## [F. Zonen für öffentliche Bauten]

#### G. Quartiererhaltungszonen

## 1. Allgemeine Vorschriften

Erscheinung der Gebäude Art. 24c<sup>bis 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.

- <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.
- <sup>3</sup> In Erscheinung tretende anrechenbare Untergeschosse dürfen strassenseitig nur eine untergeordnete Befensterung aufweisen.
- <sup>4</sup> Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse (ohne Dachgeschosse) dürfen insgesamt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen.
- <sup>5</sup> Liegt der Mindestwohnanteil unter 90 %, ist das Erdgeschoss mit einer deutlich grösseren Höhe als die übrigen Geschosse auszubilden.

Dachgestaltung von

dächern

Art. 24d <sup>1</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

von Schräg<sup>2</sup> Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

<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.

<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.

Abweichungen

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

### 2. Quartiererhaltungszone I



Gebietscharakter 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.

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

Randgebäude

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

Vollgeschosse max.	3	4	5	6	7
anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1	1	1
anrechenbare Dach- 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- stand min.	3,5 m	3,5 m	3,5 m	3,5 m	3,5 m

<sup>&</sup>lt;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.

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

<sup>&</sup>lt;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>&</sup>lt;sup>5</sup> Hofseitig gelten folgende Bestimmungen:



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

Hofgebäude Art. 24h 1 Hofgebäude sind Hauptgebäude im Hof- oder im rückwärtigen Bereich.

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

## 3. Quartiererhaltungszone II

Hauptgebäude

Art. 24l<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>&</sup>lt;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>&</sup>lt;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 %.



- <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 m², dürfen mit besonderen Gebäuden überstellt werden. Diese unterliegen nur den kantonalen Abstandsvorschriften.

## 4. Quartiererhaltungszone III

Gebietscharakter 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.

Art. 240 1 Randgebäude sind Hauptgebäude entlang von Strassen und Plätzen.

Randgebäude

<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>&</sup>lt;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>&</sup>lt;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>&</sup>lt;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 1 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 m², 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.

- $^2\,\mathrm{F\ddot{u}r}$  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.

Profilerhal-

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 m², mit besonderen Gebäuden überstellt werden.
- b. Im Übrigen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Hauptgebäude ist zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab Profilerhaltungslinie, einzuhalten. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.

Profilanaleichung 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 m², mit besonderen Gebäuden überstellt werden.
- b. Im Übrigen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Hauptgebäude ist zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab Profilangleichungslinie, einzuhalten. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.

Baubereich 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 Unterge- schoss max.	1	1	1	1
anrechenbares Dachge- schoss 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 Mehrlängen- zuschlag 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.

- Ein Buchstabe verweist auf gebietsbezogene Zusatzvorschriften.
- c. Die Zahl über dem Strich bezeichnet die maximal zulässigen Vollgeschosse.
- Die Zahl unter dem Strich bezeichnet die maximal zulässige Gebäudegrundfläche in m².
- e. Eine Zahlenangabe entlang der Baubereichslinie 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.

Baubegrenzungslinie 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 m², 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 Gehäude 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 Gebäudeaussenseite liegen. In der Mitte der strassenseitigen Gebäudeaussenseite darf der fertige Fussboden des Erdgeschosses nicht unter dem gewachsenen Boden liegen.



<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.

<sup>3</sup> Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse (ohne Dachgeschoss) dürfen insgesamt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen.

Abgrabungen, Aufschüttungen Art. 34 Für Abgrabungen und Aufschüttungen gilt Art. 10 unter dem Vorbehalt der Wahrung des Gebietscharakters und der Erzielung einer guten Gesamtwirkung. Vorbehalten bleibt Art. 35 Abs. 1.

Dachgeschoss Art. 36 <sup>1</sup> Zusätzlich zu den Vollgeschossen ist ein anrechenbares Dachgeschoss erlaubt.

<sup>2</sup> In den Kernzonen darf bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden.

Unterirdische Gebäude Art. 38 <sup>1</sup> Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile können auch ausserhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden, sofern sie den gewachsenen Boden nicht überragen.

<sup>2</sup> In unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen ausserhalb der überbaubaren Flächen sind keine Räume mit anrechenbaren Nutzungen gestattet.

Dachgestaltung Art. 39 <sup>1</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

<sup>2</sup> Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

<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.

<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.

<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.

Allgemeine Gestaltungsvorschriften 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.

<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.



Begrünung, Spiel- und Ruheflächen, Gärten Art. 43a <sup>1</sup> Bei der Erstellung von Hauptgebäuden ist ein Anteil der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen. Dabei gelten folgende Werte:

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

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

## 3. Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften

#### a. Altstadt

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

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

- <sup>3</sup> Charakteristisch sind insbesondere:
- a. vielfältige Dachlandschaft;
- b. teilweise stark differierende Traufhöhen;
- c. unterschiedlich hohe und daher von Haus zu Haus versetzte Stockwerke;
- d. unregelmässig in mittelalterlicher oder regelmässig in barocker Tradition angeordnete Fenster;
- e. Brandmauern, die die einzelnen Gebäudeeinheiten trennen;
- f. ebenerdige Keller, die im 19. Jahrhundert zu L\u00e4den, Restaurants und Werkst\u00e4tten umgenutzt wurden;
- g. im nichtunterkellerten Bereich enthaltene archäologische Zeugen für die 2000-jährige

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Vorbehalten bleiben abweichende Gestaltungsanforderungen zur Wahrung des Gebietscharakters.

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



Geschichte der Altstadt.

Zusatzvorschriften Profilerhaltung 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.

Zusatzvorschriften 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.

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

## b. City

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

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

Gebietscharakter 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 Landistil.

<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.

## d. Utoquai und Mythenquai

## Gebietscharakter

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.

<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.

#### f. Rämistrasse

## Gebietscharakter

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.

<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.

## g. Hirschengraben

## Gebietscharakter

Art. 59 <sup>1</sup> Das Gebiet umfasst die städtebaulich wichtige Übergangszone zwischen Altstadt und Hochschulquartier.

<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.

<sup>3</sup> Entlang der Rämistrasse konzentrieren sich Staatsbauten für Bildung und Kultur.

<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.

## h. Zähringerstrasse

## Gebietscharakter

Art. 59a Das Gebiet ist geprägt von der Blockrandbebauung des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts. Die Gebäude weisen in der Regel ein überhoch ausgebildetes Erdgeschoss für publikumsorientierte Nutzungen auf und sind vier- bis fünfgeschossig. Die Traufen sind bei gleicher Stockwerkzahl gleich hoch, bilden aber wegen der Hanglage eine Treppenlinie.

## i. Ländliche Kernzonen

## Allgemeines

Art. 60 <sup>1</sup> Zu den ländlichen Kernzonen gehören die bäuerlichen Dorfkerne und die Weiler.

<sup>2</sup> Zu den bäuerlichen Dorfkernen gehören die Kernzonen Albisrieden, Höngg, Mittel-Leimbach, Schwamendingen, Unteraffoltern, Witikon und Wollishofen.

<sup>3</sup> Zu den Weilern gehören die Kernzonen Drahtzug, Haumesser, Hinterberg 1 und 2, Honrain, Köschenrüti, Riedhof, Vorderberg, Vordere Eierbrecht und Waidhof.

Gebietscharakter bäuerliche Dorfkerne 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,



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;
- bäuerliche Umgebung (chaussierte Vorplätze, Bauern- und Obstgärten, Obstbäume, grosse Einzel- und Hofbäume, Einfriedungen, Wiesenböschungen, Weiden und Brachflächen) mit Bezug zur umgebenden Landschaft.

Gebietscharakter Weiler Art. 60b <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.

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

#### j. Parkring

Gebietscharakter Art. 65 <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.

Art. 66 Zusätzliche Bauvorschriften C:

Zusatzvorschriften

Überbauungsziffer max.	20 %
Gebäudelänge max.	25 m

## k. Belvoir



Gebietscharakter Art. 67 Charakteristisch sind Einzelvillen im Stil des Historismus, die sich auf die beiden grossen Parkanlagen Belvoir- und Rieterpark ausrichten.

#### Seefeld

Gebietscharakter Art. 68 <sup>1</sup> Der nördliche Teil des Gebiets ist durch eine offene Blockrandbauweise im Heimatstil geprägt.

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

<sup>3</sup> Repräsentative Firmensitze der Nachkriegszeit sind charakteristisch für die Seepromenade. Sie fügen sich rücksichtsvoll in die ältere Bebauungsstruktur ein.

Art. 70 Zusatzvorschriften Seefeld: Besondere Nutzungsanordnung<sup>8</sup>

#### m. Kieselgasse

Gebietscharakter Art. 70a Das Gebiet umfasst drei von der Baumeisterarchitektur des frühen Stadtwachstums (1860 bis 1900) geprägte Hausgevierte im Seefeld. Einfachste Wohn- und historistisch verzierte Mietshäuser mit ihren eingezäunten baumbestandenen Gärten entlang schmaler Strassen sind für das Gebiet typisch. An den Rändern umfassen jüngere und höhere Wohn- und Geschäftsbauten die Kernzone.

#### n. Ottenweg

Gebietscharakter Art. 70b Das Gebiet ist von kleinteiligen Handwerkerhäusern, Werkstätten und frühen Mietshäusern in der sich ab etwa 1830 entwickelnden Baumeisterarchitektur geprägt. Grössere moderne Wohn- und Gewerbebauten durchsetzen das Quartier.

## o. Platte

Gebietscharakter 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.

<sup>2</sup> Villen des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit baumbestandenen, eingezäunten Gärten verbinden die drei dörflichen Gebiete.

<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.

<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).

<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.

<sup>6</sup> Im Gebiet Platte herrscht die offene Bebauung vor. Die Blockrandbauweise findet sich im Einzugsbereich der Zürichbergstrasse.

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Aufgehoben durch Rechtsmittelentscheid.



## p. Bernoulli, Fierzgasse, Heimatstrasse und Neubühl

Gebietscharakter 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

Zusatzvorschriften Art. 73 1 Es sind folgende Geschosse zulässig:

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

<sup>&</sup>lt;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.

### 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

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Umbauten dürfen den Kubus des bestehenden Gebäudes vorbehältlich zulässiger Anund Aufbauten gemäss Abs. 6 und 7 nicht erweitern.

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

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

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Pro Haus und Dachfläche ist ein Dachflächenfenster mit einer Fensterfläche von maximal 0,65 m² (Flügelmass) zulässig. Pro Haus und Dachfläche sind Lukarnen bis zu einer Breite von einem Viertel der zugehörigen Fassadenlänge gestattet. Dacheinschnitte sind unzulässig.

<sup>&</sup>lt;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>&</sup>lt;sup>8</sup> Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur im Bereich von Hauptgebäuden zulässia.

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Pro Grundstück ist ein besonderes Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 6 m² und einer Gesamthöhe von maximal 3 m zulässig. Es gelten die kantonalen Abstandsvorschriften.

<sup>&</sup>lt;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.



#### 38 / 39

#### 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 1 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 F2 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.

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.

#### J. Freihaltezonen

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

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

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



39 / 39

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

Allmend	Α
Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder	С
Campingplatz	D
Friedhöfe	Е
Parkanlagen und Plätze	Р

## [K. Sonderbauvorschriften]

### L. Schlussbestimmungen

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

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

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat



# 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 qualitätvoll 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 qualitätvoll 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 wertschöp-fungsstärkeren Dienstleistungsnutzungen zu stärken, werden die Industriezone I und die Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen IHD durch den neuen Industriezonentyp «Industrieund 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 Quartiererhaltungszonen typischen offenen Bauweise.
- Präzisierung der allgemeinen Quartiererhaltungszonenvorschriften.
- 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 Freihaltezonen und drei Typen von Erholungszonen 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 Freihaltezonen.
- Einführung eines neuen Freihaltezonentyps mit Zweckbestimmung «Parkanlagen und Plätze» und entsprechende Umzonungen von derart genutzten Flächen.
- Umzonungen zwischen Erholungs- und Freihaltezonen entsprechend der tatsächlichen Nutzung oder dem Nutzungsziel.
- Festlegung von Waldabstandslinien (vor allem im Bereich der Erholungszonen).
- 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 Quartierversorgung 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 Zentrumszonen.



## 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 Gewerbezonen 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-/Gewerbezonen

Art. 19a Abs. 2 des BZO-Entwurfs wurde dahingehend überarbeitet, dass in den Industrieund Gewerbezonen 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.

#### I) 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 (Stadtratsbesechluss 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:

- 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, Selnau, Utoquai und Zähringerstrasse;
    - Kernzonenpläne im Massstab 1:1250 für die Kernzonen Albisrieden, Drahtzug, Haumesser, Hinterberg 1 und 2, Hohe Promenade, Honrain, Höngg, Kieselgasse, Köschenrüti, Mittel-Leimbach, Ottenweg, Riedhof, Schwamendingen, Unteraffoltern, Vorderberg, Vordere Eierbrecht, Waidhof, Witikon und Wollishofen;
    - Quartiererhaltungszonenplan im Massstab 1:5000;
    - Ergänzungspläne im Massstab 1:2500 für die Gebiete der Quartiererhaltungszone III Kochstrasse, Konradstrasse, Langstrasse, Quellenstrasse, Seefeld, Werd, Weststrasse und Wipkingen;
    - Waldabstandslinienpläne im Massstab 1:1000;
    - Plan für Baumschutzgebiete im Massstab 1:5000;
    - Ergänzungspläne Erdgeschossnutzungen im Massstab 1:2500.
  - 2. Die Empfindlichkeitsstufenpläne im Massstab 1:5000 für die lärmvorbelasteten Gebiete (Art. 2 Abs. 2 lit. g BZO) werden aufgehoben.
  - 3. Vom Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (datiert 1. Oktober 2014) wird zustimmend Kenntnis genommen.
  - 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 Immobilien-Bewirtschaftung, 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 <a href="https://www.stadt-zuerich.ch/bzo-teilrevision">https://www.stadt-zuerich.ch/bzo-teilrevision</a> eingesehen und heruntergeladen werden).

Für getreuen Auszug die Stadtschreiberin



## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 22. August 2018

#### 686.

Hochbaudepartement, Teilinkraftsetzung der BZO 2016

**IDG-Status: öffentlich** 

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

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

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

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

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

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

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

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

686/22.08.2018



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:

- 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,
- I) das Grundstück Kat.-Nr. FL1015,

infolge hängiger Rechtsmittelverfahren die nachstehend aufgeführten nutzungsplanerischen Anordnungen.

- m) die Festsetzung der Quartiererhaltungszone II/3 im Geviert Eidmatt-, Neptun-, Minverva-, Hegibach- und Streulistrasse,
- n) die Festsetzung der Kernzone Ottenweg,
- o) die Festsetzung der Industrie- und Gewerbezone IG III sowie Art. 19 Abs. 2 BZO 2016.

686/22.08.2018



- Infolge Gutheissung von Rekursen tritt die BZO 2016 bezüglich den nachstehend aufgeführten Grundstücken im beschriebenen Umfang nicht in Kraft:
  - a) die Grundstücke Kat.-Nrn. EN742 und EN2379, soweit diese gemäss BZO 2016 aus dem Gebiet mit erhöhter Ausnutzung ausgenommen wurden; diese Grundstücke sind weiterhin dem Gebiet mit erhöhter Ausnutzung zugeschieden; der Zonenplan bleibt diesbezüglich in der bisherigen rechtskräftigen Fassung,
  - b) die Grundstücke in der Kernzone Altstadt im Bereich Trittligasse, Frankengasse, Schlossergasse, Neustadtgasse und Winkelwiese, soweit für diese mit der BZO 2016 eine Wohnanteilspflicht von 50 Prozent festgelegt wurde; für diese Grundstücke gilt weiterhin eine Wohnanteilspflicht von 90 Prozent; der Zonenplan bleibt diesbezüglich in der bisherigen rechtskräftigen Fassung,
  - c) das Grundstück Kat.-Nr. RI5254, soweit das Gebäude Kreuzstrasse 55/55b gemäss BZO 2016 mit einer Profilerhaltungslinie belegt und der geltende Baubereich auf dem fraglichen Grundstück entsprechend verkleinert wurde; somit ist das Gebäude Kreuzstrasse 55/55b weiterhin nicht mit einer Profilerhaltungslinie belegt, der geltende Baubereich auf dem Grundstück Kat.-Nr. RI5254 bleibt unverändert und der Kernzonenplan Hohe Promenade bleibt diesbezüglich in der bisherigen rechtskräftigen Fassung.
  - d) das Grundstück Kat.-Nr. AF5250, soweit auf diesem gemäss BZO 2016 (Kernzone Unteraffoltern) ein Baubereich mit der gewünschten Lage von Neubauten sowie eine maximale Gebäudegrundfläche festgelegt wurde.
- 4. Das Amt für Städtebau wird eingeladen, betreffend das Grundstück Kat.-Nr. AF5250 in der Kernzone Unteraffoltern unter Beachtung des massgeblichen Rekursentscheids einen Beschluss zuhanden des Stadtrats auszuarbeiten, gestützt auf die der Stadtrat eine maximal zulässige Gebäudegrundfläche von mindestens 292 m² 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 und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti

686/22.08.2018