



Stadt Zürich

1. OKTOBER 2014

Stand STRB Nr. 924 vom 29. Okt. 2014

Hinweis: Der Erläuterungsbericht wurde nicht an die durch den Gemeinderat beschlossenen Änderungen (GRB Nr. 2458 vom 30. November 2016) angepasst.

# Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich

BZO 2014

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Herausgeberin:  
Stadt Zürich  
Hochbaudepartement  
Amt für Städtebau (AfS)

Beteiligte Ämter der Stadt Zürich:  
Amt für Städtebau (Gesamtkoordination)  
Amt für Baubewilligungen  
Grün Stadt Zürich  
Immobilien-Bewirtschaftung  
Rechtsdienst Hochbaudepartement  
Stadtentwicklung Zürich  
Tiefbauamt  
Umweltschutzfachstelle

Fotos/Grafik/Pläne:  
Amt für Städtebau (AfS)

Plangrundlage:  
DTM-AV © 2003 swisstop (DV033638)  
Gebäude, Wald, Gewässer © Amtliche Vermessung

Druck:  
GeoPrint-Shop, Zürich

Bezugsquelle:  
Stadt Zürich  
Amt für Städtebau (AfS)  
Lindenhofstrasse 19  
8021 Zürich  
Telefon: + 41 44 412 11 11  
afs@zuerich.ch

[www.stadt-zuerich.ch/hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau)

Zürich, 1. Oktober 2014

<b>1</b>	<b>ANLASS DER TEILREVISION UND INHALT DES BERICHTS</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass und Handlungsbedarf für die BZO-Teilrevision 2014	5
1.2	Ziele und Inhalt des Erläuterungsberichts	6
1.3	Übersicht der geänderten und neuen BZO-Dokumente	7
<b>2</b>	<b>ZIELE DER BZO-TEILREVISION 2014</b>	<b>8</b>
2.1	Herausforderungen	8
2.2	Schwerpunkte der BZO-Teilrevision 2014	9
2.3	Separate Planungsverfahren für Gebiete mit Verdichtungspotenzial	11
<b>3</b>	<b>BAUZONENKAPAZITÄT UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG</b>	<b>13</b>
3.1	Bauzonkapazität und -reserve der BZO 99	13
3.2	Voraussichtliche Inanspruchnahme der Bauzonreserve (BZO 99) bis 2030	14
3.3	Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung	16
3.4	Schlussfolgerung	18
<b>4</b>	<b>RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DIE STADT ZÜRICH</b>	<b>20</b>
4.1	Prinzip der nachhaltigen Entwicklung	20
4.2	Strategien Zürich 2025	20
4.3	Räumliche Entwicklungsstrategie RES	21
4.4	Regionale Richtplanung	23
<b>5</b>	<b>ÜBERGEORDNETE GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>28</b>
5.1	Kantonale Richtplanung	28
5.2	Weitere übergeordnete Gesetze und Planungen	30
<b>6</b>	<b>PLANUNGSPROZESS</b>	<b>35</b>
6.1	Ablauf und Beteiligte	35
6.2	Resultate aus dem Mitwirkungsverfahren	38
6.3	Wichtigste Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage	38
<b>7</b>	<b>ÄNDERUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>42</b>
7.1	Zonenordnung (Art. 1 – 4)	42
7.1.1	Empfindlichkeitsstufen (ES) im Sinne von Art. 43 und 44 der Lärmschutzverordnung (Art. 3)	42
7.2	Allgemeine Vorschriften für Bauzonen (Art. 5 – 12)	44
7.2.1	Wohnanteil (Art. 6)	45
7.2.2	Erdgeschossnutzung (Art. 6a)	47
7.2.3	Arealüberbauung (Art. 8)	49
7.2.4	Abgrabungen, Aufschüttungen (Art. 10)	50
7.2.5	Baumschutz (Art. 11a neu)	51
7.3	Wohnzonen (Art. 13 – 17)	54
7.3.1	Anrechenbares Untergeschoss (Art. 13 Abs. 1 und 3)	55
7.3.2	Neuer Wohnzonentyp W4b (Art. 13 Abs. 1)	62
7.3.3	Gebiete mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2)	64

7.4	<b>Zentrumszonen (Art. 18a Abs. 2 und Art. 18b Abs. 3)</b>	<b>66</b>
7.5	<b>Industrie- und Gewerbebezonen (Art. 19 und 19a)</b>	<b>67</b>
7.5.1	Neue Zonensystematik (Art. 19 Abs. 1)	68
7.5.2	Grenzabstand (Art. 19 Abs. 4)	70
7.5.3	Nutzweise (Art. 19a)	71
7.6	<b>Zonen für öffentliche Bauten (Art. 20 – 24a)</b>	<b>71</b>
7.6.1	Neue Zonen für öffentliche Bauten (Zonenplan)	71
7.6.2	Wohnanteile bei öffentlichen Nutzungen (Zonenplan)	72
7.6.3	Übersicht der Änderungen	74
7.7	<b>Quartiererhaltungszonen (Art. 24b – 24q)</b>	<b>76</b>
7.7.1	Allgemeine Vorschriften (Art. 24b – 24e)	77
7.7.2	Quartiererhaltungszone I (Art. 24f – 24i, Ergänzungspläne)	79
7.7.3	Quartiererhaltungszone II (Art. 24k – 24m, Ergänzungspläne)	80
7.7.4	Quartiererhaltungszone II (Ergänzungspläne)	81
7.7.5	Neue Quartiererhaltungszone III (Art. 24n – 24q neu, Zonenplan)	82
7.7.6	Berücksichtigung des Baulinienabstands bei der Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe	85
7.8	<b>Kernzonen (Art. 25 – 75)</b>	<b>86</b>
7.8.1	Allgemeine Bauvorschriften (Art. 26 – 43)	87
7.8.2	Altstadt (Art. 44 – 49, Kernzonenplan)	94
7.8.3	Bestehende Kernzonen Innenstadt (Art. 50 – 59, 65 – 70, 74 – 75)	96
7.8.4	Neue Kernzonen Innenstadt (Art. 70a, 70b, 70c)	98
7.8.5	Bestehende ländliche Kernzonen (Art. 60 – 63)	102
7.8.6	Neue ländliche Kernzonen, Weiler (Art. 60 und 60b)	104
7.8.7	Kleinhaussiedlungen (Art. 71 – 73)	111
7.8.8	Änderungen Wohnanteil (Zonenplan)	113
7.8.9	Wirkung der Baulinien in Kernzonen	113
7.9	<b>Erholungs- und Freihaltezonen (Art. 79 – 81), Wald</b>	<b>114</b>
7.9.1	Erholungszonen	114
7.9.2	Freihaltezonen (Art. 81, Zonenplan)	115
7.9.3	Einzeländerungen in den Erholungs- und Freihaltezonen (Zonenplan)	119
7.9.4	Waldabstandslinien (Zonenplan)	121
<b>8</b>	<b>AUSWIRKUNGEN</b>	<b>123</b>
8.1	Nachhaltigkeit	123
8.2	Bauzonkapazität und -reserve (BZO-Teilrevision 2014)	124
8.3	Baukultur und Siedlungsqualität	127
8.4	Freiraumversorgung	128
8.5	Öffentliche Infrastruktur	129
8.6	Verkehr und Mobilität	129
8.7	Umwelt	130
8.8	Naturgefahren	135
8.9	Störfallvorsorge	135

<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>137</b>
<b>ANHANG I: KAPAZITÄTS- UND RESERVEBERECHNUNG</b>	<b>139</b>
<b>I BERECHNUNGSMODELL UND ANNAHMEN</b>	<b>140</b>
I.I Schritt 1: Berechnung der Bauzonenkapazität	140
I.II Schritt 2: Baulicher Bestand	141
I.III Schritt 3: Berechnung der Bauzonenreserve	141
I.IV Schritt 4: Inanspruchnahme der Bauzonenreserve bis 2030	141
I.V Annahmen für den durchschnittlichen Wohn- und Arbeitsflächenbedarf pro Kopf	142
<b>II KAPAZITÄTS- UND RESERVEBERECHNUNGEN BZO 99</b>	<b>143</b>
II.I Kapazität, Bestand und Reserve nach Zonentyp (BZO 99)	143
II.II Kapazität, Bestand und Reserve nach Kreis (BZO 99)	145
II.III Kapazität, Bestand und Reserve nach Quartier (BZO 99)	146
<b>III KAPAZITÄTS- UND RESERVEBERECHNUNGEN BZO-TEILREVISION 2014</b>	<b>148</b>
III.I Kapazität, Bestand und Reserve nach Zonentyp (BZO-Teilrevision 2014)	148
III.II Kapazität, Bestand und Reserve nach Kreis (BZO-Teilrevision 2014)	150
III.III Kapazität, Bestand und Reserve nach Quartier (BZO-Teilrevision 2014)	151
<b>IV KENNWERTE UND ANNAHMEN FÜR DIE KAPAZITÄTSBERECHNUNG</b>	<b>153</b>
IV.I Kennwerte und Annahmen für die Kapazitätsberechnung gemäss BZO 99	153
IV.II Kennwerte und Annahmen für die Kapazitätsberechnung gemäss BZO-Teilrevision 2014	154
IV.III Annahmen Wohnanteile minimal und realistisch	156
<b>ANHANG II: TECHNISCHE ANPASSUNG DER WOHNANTEILE</b>	<b>159</b>



# 1 ANLASS DER TEILREVISION UND INHALT DES BERICHTS

Die Überprüfung und teilweise Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO) ist aus verschiedenen Gründen zum jetzigen Zeitpunkt notwendig und sinnvoll. Kapitel 1.1 beschreibt den Anlass zur BZO-Teilrevision 2014 und Kapitel 1.2 zeigt die Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts auf. Kapitel 1.3 enthält eine Übersicht der geänderten und neuen BZO-Dokumente.

## 1.1 Anlass und Handlungsbedarf für die BZO-Teilrevision 2014

Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) müssen Nutzungspläne periodisch, spätestens jedoch nach fünfzehn Jahren überprüft und angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse geändert haben (Art. 15 und 21 RPG). Die letzte Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich wurde 1999 durchgeführt. Mit der damaligen Revision und der vorangehenden, durch den Kanton verfügten BZO 95 wurden grosse Reserven für die bauliche Entwicklung geschaffen. Diese haben in Zürich in den letzten Jahren eine bedeutende bauliche Entwicklung ermöglicht.

Seit 1999 wurde die BZO keiner umfassenden Revision mehr unterzogen. Bauordnung, Zonenplan und Ergänzungspläne wurden jedoch aufgrund von einzelnen Projekten oder thematischen Anliegen (z.B. im Bereich Energie) mehrmals in kleineren Teilrevisionen angepasst. Daneben wurden im Rahmen von diversen Gestaltungsplänen für einzelne Areale von der BZO-Grundordnung abweichende Regelungen festgesetzt. Trotz den grundsätzlich positiven Erfahrungen mit der heutigen BZO – Zürich konnte sich in den letzten Jahren dynamisch entwickeln – gibt es wichtige Gründe, die geltende BZO zu überprüfen und in einzelnen Teilen zu justieren und den veränderten Verhältnissen anzupassen.

Mit der vom Stadtrat verabschiedeten Räumlichen Entwicklungsstrategie RES (vgl. Kapitel 4.3) liegt seit März 2010 eine Planungsgrundlage vor, welche die Ziele und Handlungsfelder der angestrebten Stadtentwicklung formuliert. Um diese Ziele zu erreichen, bedarf es einer teilweisen Anpassung der heutigen BZO. Des Weiteren wurde im März 2014 der revidierte kantonale Richtplan festgesetzt. Die Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans (vgl. Kapitel 5.1) wird zeitgleich mit der BZO-Teilrevision 2014 durch den Stadtrat zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Bei der Anwendung der BZO 99 traten in den vergangenen Jahren verschiedene inhaltliche und formell-rechtliche Defizite und Mängel zutage. Nach rund fünfzehn Jahren praktischer Anwendung in der Beratung und Bewilligung von Tausenden von Bauprojekten besteht ein ausgewiesener Bedarf für verschiedene Korrekturen, ohne dabei die geltende BZO gesamthaft in ihrer Systematik in Frage zu stellen.

Die Überprüfung und Anpassung der BZO als Instrument der kommunalen Nutzungsplanung ist zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoll. Im Rahmen der Legislaturschwerpunkte 2010–2014 bezeichnete der Stadtrat die BZO-Teilrevision 2014 als Schlüsselprojekt und unterstrich damit deren strategische Bedeutung.

## 1.2 Ziele und Inhalt des Erläuterungsberichts

Das Verfassen des Erläuterungsberichts ist neben der Erstellung des Zonenplans und der zugehörigen Vorschriften eine obligatorische Aufgabe der Nutzungsplanung (Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

Aufgabe des Berichts ist es aufzuzeigen, wie die Nutzungspläne die übergeordneten Ziele und Vorgaben von Bund und Kanton berücksichtigen (Art. 47 Abs. 1 RPV). Der Bericht hat zudem die Ziele der Revision aufzuzeigen und darzulegen, welche Wirkungen aufgrund der Änderungen erwartet werden. Dazu werden die Änderungen gegenüber der geltenden BZO erläutert und begründet. Der Bericht hat zudem darzulegen, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden können (Art. 47 Abs. 2 RPV).

Im Erläuterungsbericht sind damit die für jede raumplanerische Tätigkeit zentralen Interessenabwägungen dokumentiert. Dies ist eine wichtige Voraussetzung für effiziente Vorprüfungs-, Mitwirkungs- und Genehmigungsverfahren. Der Erläuterungsbericht begleitet erstens die kantonale Vorprüfung und dient dazu, die Genehmigungsbehörde (kantonale Baudirektion) über die Vorlage und deren Zweckmässigkeit zu informieren. Zweitens richtet sich der Erläuterungsbericht auch an die Bevölkerung und an die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die sich im Rahmen der öffentlichen Auflage im Herbst 2013 zur Teilrevision äussern konnten. Die wichtigsten Änderungen gegenüber der Fassung der öffentlichen Auflage werden in Kapitel 6 aufgeführt; die nicht berücksichtigten Einwendungen aus dem Mitwirkungsverfahren werden in einem gleichnamigen separaten Bericht veröffentlicht. Der vorliegende, überarbeitete Erläuterungsbericht ist drittens eine wichtige Grundlage für den Gemeinderat, der die Teilrevision der BZO schliesslich festsetzt.

Nach der Genehmigung der BZO-Teilrevision 2014 durch die kantonale Baudirektion ist der Bericht eine Orientierungshilfe für die Baugesuchstellerinnen und -gesuchsteller, aber auch für die Baubehörde. Zudem dient er als Grundlage für weitere BZO-Revisionen. In Rechtsmittelverfahren gibt der Erläuterungsbericht Auskunft über die Absichten und Erwägungen des Gesetzgebers (Interessenabwägung).

Die Grafik (Abb. 1) auf der gegenüberliegenden Seite zeigt im Überblick alle Dokumente der Bau- und Zonenordnung, die im Rahmen der Teilrevision geändert oder neu erstellt werden.

Die Bauordnung enthält die Bau- und Nutzungsvorschriften, die in den verschiedenen Zonen gelten. 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.

Folgende Ergänzungspläne werden nicht angepasst und sind deshalb nicht Gegenstand der BZO-Teilrevision (in Abbildung nicht enthalten):

- Gewässerabstandslinienpläne M 1:1000
- Aussichtsschutzpläne M 1:1000
- Plan der Hochhausgebiete M 1:12 500
- Plan für die Sonderbauvorschriften Bahnhof Oerlikon Ost M 1:5000
- Pläne für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht M 1:100
- Die Empfindlichkeitsschutzpläne M 1:5000 werden ersatzlos aufgehoben. Die lärmvorbelasteten Gebiete werden neu im Zonenplan M 1:5000 bezeichnet.



### 1.3 Übersicht der geänderten und neuen BZO-Dokumente

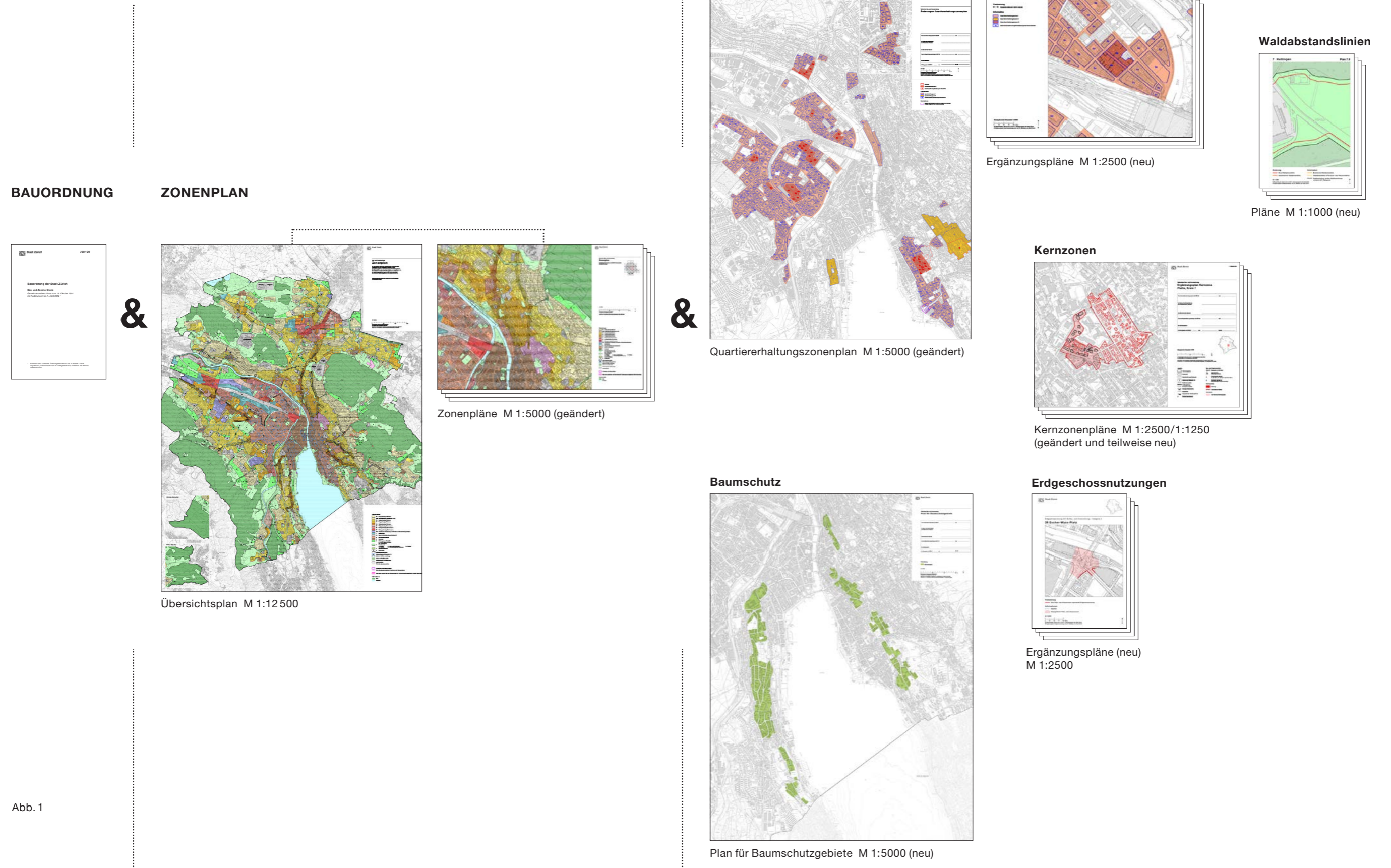


Abb. 1

## 2 ZIELE DER BZO-TEILREVISION 2014

Die Stadt Zürich entwickelt sich sehr dynamisch. Diesen hohen Verdichtungs- und Erneuerungsdruck will der Stadtrat für eine qualitätvolle Weiterentwicklung der vielfältigen Stadt nutzen. Dazu soll die Bau- und Zonenordnung in verschiedenen Bereichen angepasst werden (vgl. Kapitel 2.2).

Für Gebiete und Areale mit zusätzlichem Verdichtungspotenzial sind separate Planungsverfahren vorgesehen. Kapitel 2.3 beschreibt die dafür festgelegten Prozesse. Der gesamtüberarbeitete regionale Richtplan gibt den groben Rahmen vor, in welchen Gebieten mit welchen Verfahren die Schaffung zusätzlicher Verdichtungspotenziale über das Mass der BZO hinaus zu ermöglichen ist.

### 2.1 Herausforderungen

Die Bevölkerung im Metropolitanraum und in der Stadt Zürich wächst und mit ihr steigen die Nutzungsansprüche. Boden und Raum sind aber begrenzt. Eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche ist unter anderem aufgrund des im kantonalen Richtplan ausgeschiedenen Siedlungsgebiets kaum mehr möglich. Grössere unbebaute Entwicklungsflächen sind in der Stadt Zürich keine mehr vorhanden. Die Umwandlung der ehemaligen Industrieareale ist bereits weit fortgeschritten (Neu-Oerlikon, Zürich-West und Leutschenbach) oder hat zumindest begonnen (Manegg, Binz). Dem anhaltend hohen Entwicklungs- und Erneuerungsdruck bei zunehmender Flächenknappheit kann nur mit einer baulichen Verdichtung begegnet werden.

Die Siedlungsentwicklung nach innen und der haushälterische Umgang mit dem knappen Boden ist erwünscht und wird auch vom Raumplanungsgesetz verlangt. Der Stadtrat will die bestehenden Bauzonen effizient nutzen und die inneren Reserven ausschöpfen. Die Erneuerung und Verdichtung der Stadtstruktur hat aber mit der notwendigen Sorgfalt zu erfolgen. Die Stadt soll sich baulich und nutzungsmässig weiterentwickeln können, ohne dass die Quartiere an Wohn- und Lebensqualität einbüßen oder ihre charakteristischen Bau- und Freiraumstrukturen verlieren. Die vorhandenen Grün- und Freiräume sollen durchlässiger und für die Öffentlichkeit besser nutzbar werden. Der Stadtrat will zudem der Verdrängung von ertragsschwachen Nutzungen (beispielsweise kleingewerbliche Betriebe) entgegenwirken.

Um diese Ziele zu erreichen, muss die Bau- und Zonenordnung in verschiedenen Bereichen angepasst werden. Darüber hinaus fordert der Kanton von der Stadt Zürich, dass sie ihren Anteil an dem von ihm prognostizierten Wachstum in den urbanen Räumen aufnimmt (vgl. Kapitel 5.1). Dazu gehören insbesondere die Aktivierung von Reserven und die Bereitstellung von zusätzlichen Verdichtungspotentialen (vgl. Kapitel 2.3).

## **2.2 Schwerpunkte der BZO-Teilrevision 2014**

Im Folgenden werden die Schwerpunkte der BZO-Teilrevision 2014 beschrieben. Die konkreten Änderungen in der Bauordnung sowie in den Zonen- und Ergänzungsplänen werden im Kapitel 7 ausführlich erläutert.

### **Wohnquartiere differenziert und qualitativ verdichten**

Die BZO 99 weist gegenüber dem baulichen Bestand zum Teil beträchtliche Ausnutzungsreserven auf (vgl. Kapitel 3). Diese Reserven erlaubten die in den letzten Jahren erfolgte und auch zukünftig mögliche und erwünschte Siedlungsentwicklung nach innen. Die hohe Wohn- und Lebensqualität in der Stadt Zürich und das Postulat der Verdichtung stehen aber 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 der BZO enthält verschiedene Änderungen zur Unterstützung der angestrebten qualitativollen und differenzierten Siedlungsentwicklung:

- Neuregelung der Zulässigkeit von anrechenbaren Untergeschossen in den Wohnzonen (ohne Ausnutzungsverlust) 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 entsprechenden Quartiere besser entspricht
- Anpassung der Abgrabungsregelungen mit dem Ziel besser in die natürliche Topografie und Landschaft eingepasster Gebäude
- Einführung eines Baumschutzes für bestimmte Gebiete mit dem Ziel der Erhaltung der stadtbildprägenden Durchgrünung
- erhöhte Ausnutzung entlang wichtiger, städtisch geprägter Achsen mit dem Ziel der Begünstigung einer dichten und geschlossenen Bauweise

### **Flächen für Industrie und Gewerbe sichern**

Der Kanton fordert die Gemeinden im Rahmen der Richtplanung auf, dem Erhalt von Arbeitsplatzgebieten besondere Beachtung zu schenken. Um Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe zu sichern und diese gegenüber wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungsnutzungen zu stärken, wird folgende hauptsächliche Änderung in der Bauordnung und im Zonenplan vorgenommen:

- Anstelle der Industriezone I und der Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen IHD (BZO 99) wird ein neuer Zonentyp Industrie- und Gewerbezone IG (BZO-Teilrevision 2014) mit gebietsspezifischer Einschränkung der Ausnutzung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen eingeführt.

### **Flächen für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben festlegen**

Mit den Zonen für öffentliche Bauten werden die Raumbedürfnisse der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen gesichert. 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 und zur besseren Sicherung der Flächen für öffentliche Infrastrukturen werden in der Bauordnung und im Zonenplan folgende hauptsächliche Änderungen vorgenommen:

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

### **Wertvolle Ortsbilder und Quartierstrukturen erhalten**

Angesichts der dynamischen baulichen Entwicklung in der Stadt Zürich und den damit verbundenen grossen Veränderungen im Stadtbild ist es wichtig, gleichzeitig 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. In der Bauordnung und im Zonenplan werden deshalb folgende hauptsächlichen Änderungen vorgenommen:

- 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
- Präzisierung der allgemeinen Kernzonenvorschriften
- Präzisierung der Beschreibungen der Gebietscharaktere von Kernzonen
- Präzisierung der Vorschriften für Neu- und Ersatzbauten in der Kernzone Altstadt
- Korrekturen in verschiedenen bestehenden Kernzonenplänen

### **Frei- und Grünräume vielfältig nutzen**

Die bestehende Systematik mit fünf verschiedenen Zweckbestimmungen bei den Freihaltezonen und drei Typen von Erholungszonen hat sich im Grundsatz bewährt, im Einzelnen bestehen aber verschiedene Unklarheiten. 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. In der Bauordnung und im Zonenplan werden folgende hauptsächlichen Änderungen vorgenommen:

- Bereinigung der Zweckbestimmungen in den Erholungs- und Freihaltezonen in der Bauordnung
- Einführung eines neuen Freihaltezonentyps mit Zweckbestimmung «Parkanlagen und Plätze» und entsprechende Umzonungen von Flächen, welche bereits heute oder zukünftig so genutzt werden
- Umzonungen zwischen Erholungs- und Freihaltezonen entsprechend der tatsächlichen Nutzung oder dem Nutzungsziel
- Festlegung von Waldabstandslinien (vor allem im Bereich der Erholungszonen)

### **Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen fördern**

Mit der Teilrevision der BZO sollen quartier- und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen in Quartierzentren und an Passantenlagen gesichert und gefördert werden. Diese tragen zu einer guten Quartiersversorgung bei und beleben den öffentlichen Raum. In der Bauordnung und im Zonenplan werden deshalb folgende hauptsächlichen Änderungen vorgenommen:

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

## **2.3 Separate Planungsverfahren für Gebiete mit Verdichtungspotenzial**

Mit der BZO-Teilrevision 2014 wird eine differenzierte Innenentwicklung angestrebt. Das heisst, die bestehenden, grossen Entwicklungspotenziale der BZO 99 (vgl. Kapitel 3) sollen genutzt werden. Diese Entwicklung muss mit der notwendigen Sorgfalt und Qualität erfolgen, damit die hohe Wohn- und Lebensqualität in der Stadt Zürich erhalten bleibt. Dies gilt insbesondere für jene Gebiete, in denen sich die bestehenden Nutzungsstrukturen mit ihren ausgewiesenen Qualitäten bewährt haben.

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision werden keine massgeblichen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Diese sollen in Zukunft nur dort erfolgen, wo sich die bestehende Struktur für eine weitere Verdichtung eignet und durch entsprechende Prozesse die Qualität der ent-

stehenden Bauten und Quartiere sichergestellt werden kann. Als Grundlage dafür müssen jeweils zuerst städtebauliche Leitbildvorstellungen erarbeitet und die Eckwerte für die nutzungsmässige und städtebauliche Entwicklung, die Erschliessung, die Freiraumversorgung und die öffentliche Infrastruktur definiert werden. Die Erhöhung der baulichen Dichte soll deshalb in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung. Im Rahmen solcher Planungsverfahren lässt sich einerseits die Qualität der Entwicklungen besser sichern und können andererseits gegebenenfalls die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an der Bereitstellung der notwendigen Infrastrukturen beteiligt werden.

Im gesamtüberarbeiteten regionalen Richtplan werden die Strategien für die Siedlungsentwicklung formuliert (vgl. Kapitel 4.4). Eine Verdichtung über das Mass der Bau- und Zonenordnung hinaus hat differenziert nach den Voraussetzungen der jeweiligen Gebiete zu erfolgen. Der regionale Richtplan bezeichnet grob Gebiete mit Verdichtungspotenzial und setzt damit Rahmenbedingungen für die Bearbeitung auf den nachfolgenden Planungsebenen. Am meisten zusätzliches Verdichtungspotenzial besteht gemäss dem überarbeiteten regionalen Richtplan in kantonalen und regionalen Zentrumsgebieten, teilweise aber auch in den Quartierzentren sowie entlang von Strassenachsen. Geringere zusätzliche Verdichtungspotenziale gibt es in vorwiegend zum Wohnen genutzten Gebieten ausserhalb der Zentren.

### **3 BAUZONENKAPAZITÄT UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG**

In diesem Kapitel werden die Bauzonenkapazität und die Bauzonerreserve der BZO 99 berechnet (vgl. Kapitel 3.1), deren mittelfristige Inanspruchnahme bis 2030 abgeschätzt (vgl. Kapitel 3.2) und schliesslich der erwarteten Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung (vgl. Kapitel 3.3) gegenüber gestellt. Die BZO 99 weist mit insgesamt 16 Mio. m<sup>2</sup> Geschossflächen immer noch bedeutende Reserven auf, die bis 2030 ein Bevölkerungswachstum um bis zu zusätzlichen rund 60 000 Personen ermöglichen.

#### **3.1 Bauzonenkapazität und -reserve der BZO 99**

Die Bau- und Zonenordnung bestimmt die mögliche Gesamtkapazität an baulichen Nutzflächen für die Stadt Zürich. Damit gibt die BZO auch den Rahmen für das mögliche Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum vor. Gemäss Raumplanungsgesetz dürfen die Bauzonen nur so gross dimensioniert werden, wie sie für die folgenden fünfzehn Jahre erforderlich sind (Art. 15 RPG). Die Bauzonen sollten aber so gross dimensioniert sein, dass der geschätzte Bedarf der nächsten fünfzehn Jahre gedeckt werden kann.

#### **Berechnungsmodell und Genauigkeit**

Mit dem Berechnungsmodell «Kapazitäts- und Reserveberechnung BZO» (KaReB) des Amtes für Städtebau können für die ganze Stadt und für ausgewählte Gebiete oder Zonentypen die gemäss BZO vorhandene Bauzonenkapazität und -reserve berechnet werden. Das Berechnungsmodell stützt sich in den Grundzügen auf die SIA-Norm 422 ab, wird jedoch mit weiteren, auf die Stadt Zürich abgestimmten Parametern ergänzt und präzisiert. Der Beschrieb des Berechnungsprozesses mit den entsprechenden Grundlagendaten und den getroffenen Annahmen sowie die detaillierten Auswertungen nach Zone, Kreis und Quartier finden sich im Anhang I. Die Berechnungsergebnisse sind mit einer Ungenauigkeit verbunden, die einerseits von den getroffenen Annahmen sowie von der Qualität der Grundlagendaten des baulichen Bestands abhängen. Insgesamt kann von einer Genauigkeit von plus/minus zehn Prozent für die Berechnung der Bauzonenkapazität und -reserve ausgegangen werden. Aufgrund der im August 2014 neu vorgenommenen Berechnung mit teilweise geänderten Annahmen ergeben sich Differenzen zu den Zahlen, wie sie im Mitwirkungsverfahren im Herbst 2013 öffentlich aufgelegt sind.

#### **Bauzonenkapazität und -reserve BZO 99 (Total)**

Die Gesamtkapazität der Bauzonen gemäss BZO 99 beträgt rund 49 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche. Der bauliche Bestand misst rund 33 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche. Die Bauzonenreserve ergibt sich, indem die Fläche des bereits realisierten baulichen Bestands von der Bauzonenkapazität abgezogen wird. Somit beläuft sich die Bauzonenreserve auf rund 16 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche. Das heisst, rund ein Drittel der möglichen Bauzonenkapazität ist heute noch nicht ausgeschöpft (vgl. Abb. 2).

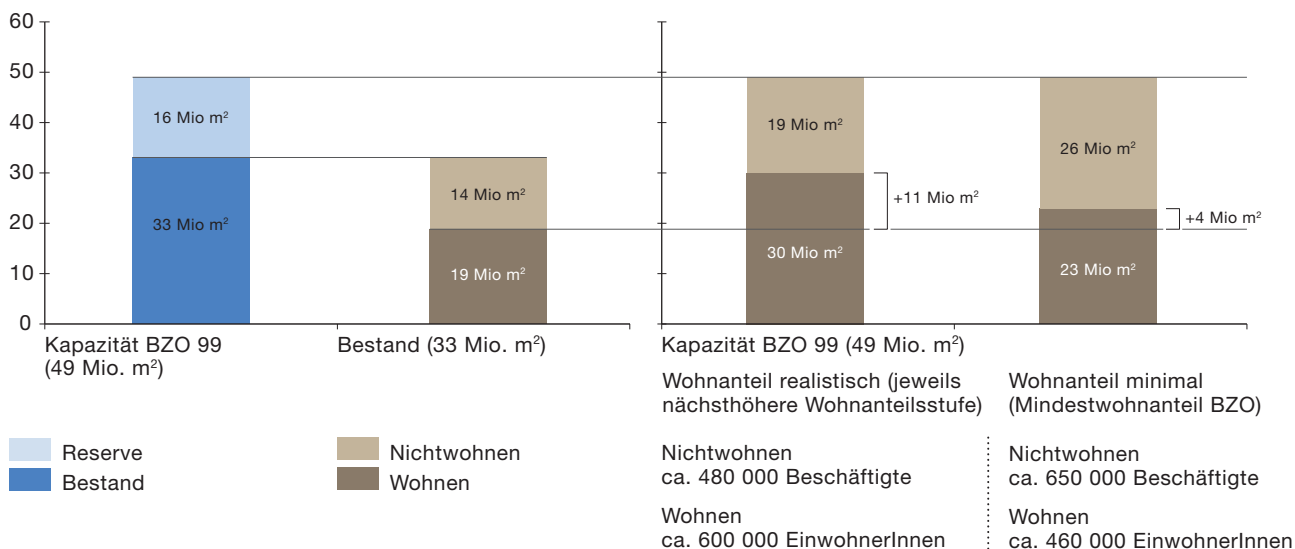


Abb. 2: Bauzonenkapazität, Bestand (August 2014) und Reserve gemäss BZO 99

Abb. 3: Bauzonenkapazität nach Wohnen und Nichtwohnen gemäss BZO 99

Unter der realistischen Annahme, dass jeweils eine Wohnanteilstufe höher realisiert wird als gemäss BZO vorgeschrieben ist, ergibt sich eine Gesamtkapazität für Wohnflächen von etwa 30 Mio. m<sup>2</sup> und für Nichtwohnflächen von etwa 19 Mio. m<sup>2</sup>. Somit ist mit der BZO 99 bei vollständiger Ausschöpfung der Reserven insgesamt ein Bevölkerungswachstum auf bis zu rund 600 000 Einwohnerinnen und Einwohner und etwa 480 000 Beschäftigte möglich (vgl. Abb. 3). Die bauliche Entwicklung hängt aber immer von der jeweiligen wirtschaftlichen und demografischen Situation ab. Werden beispielsweise tiefere Wohnanteile realisiert, verkleinert sich das Bevölkerungswachstum entsprechend. Unter der Annahme, dass zum Beispiel nur die vorgeschriebenen Mindestwohnanteile (Wohnanteil minimal) gemäss BZO realisiert werden, reduziert sich die Gesamtkapazität für Wohnflächen auf rund 23 Mio. m<sup>2</sup> und somit das Bevölkerungspotenzial auf 460 000 Personen.

### 3.2 Voraussichtliche Inanspruchnahme der Bauzonenreserve (BZO 99) bis 2030

Für die Abschätzung, wie viel der insgesamt 16 Mio. m<sup>2</sup> Bauzonenreserve voraussichtlich bis 2030 in Anspruch genommen wird, wurden drei Gebietskategorien mit unterschiedlicher baulicher Dynamik definiert (vgl. Abb. 4). Die Reserven in der Gebietskategorie «Umstrukturierungsgebiete» sind zwar noch beträchtlich, aufgrund bestehender Planungen werden sie aber in den nächsten fünfzehn Jahren zu einem grossen Teil konsumiert. Für diese Gebiete wird davon ausgegangen, dass bis 2030 durchschnittlich 70 Prozent der Reserven in Anspruch genommen werden. In Gebieten, in denen noch eigentliche Neubauten möglich sind (Gebietskategorie «Neubau»), wird mit einer Inanspruchnahme von 80 Prozent der Reserven bis 2030 gerechnet. Ein grosses Potenzial liegt in den Gebieten der Kategorie «Erneuerung im Bestand». Diese Gebiete sind mehrheitlich überbaut, so dass die Realisierung von zusätzlichen Geschossflächen zum grössten Teil über eine Erneuerung



und Verdichtung im Bestand geschehen muss. Deshalb wird davon ausgegangen, dass in diesen Gebieten bis 2030 lediglich 25 Prozent der Reserven in Anspruch genommen werden. Die Aktivierung dieser Reserven liegt in den Händen einer Vielzahl von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, die in die Erneuerung und Erweiterung ihrer Liegenschaften investieren.

Aufgrund dieser Annahmen ergibt sich bis 2030 eine Inanspruchnahme von 5,4 Mio. m<sup>2</sup> der insgesamt 16 Mio. m<sup>2</sup> Bauzonenreserve (vgl. Abb. 5). Davon entfallen mit 3,2 Mio. m<sup>2</sup> über die Hälfte auf die Gebietskategorie «Erneuerung im Bestand» und mit 2 Mio. m<sup>2</sup> gut ein Drittel auf die Gebietskategorie

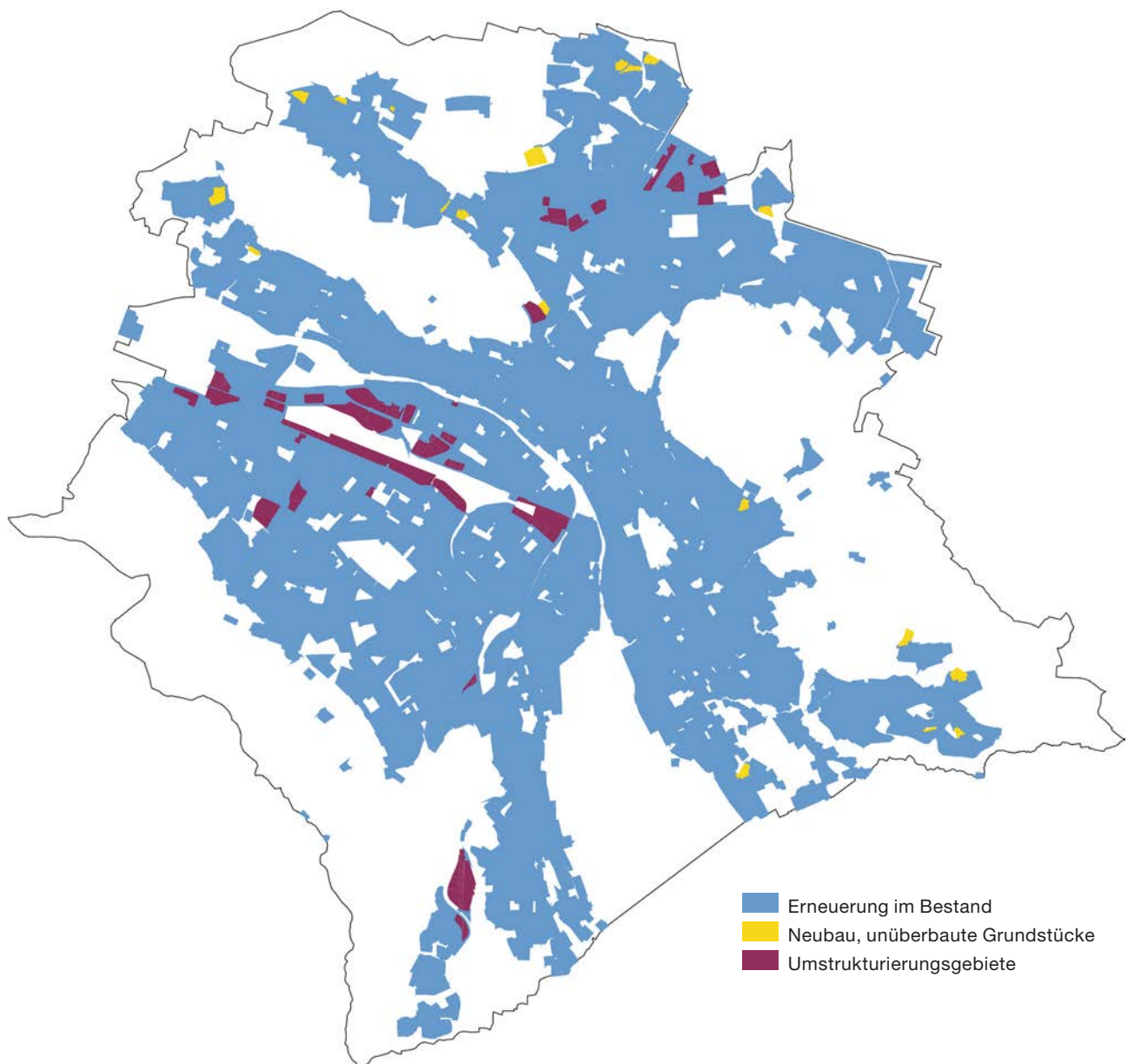


Abb. 4: Gebietskategorien für die getroffenen Annahmen hinsichtlich Inanspruchnahme der Bauzonenreserven bis 2030

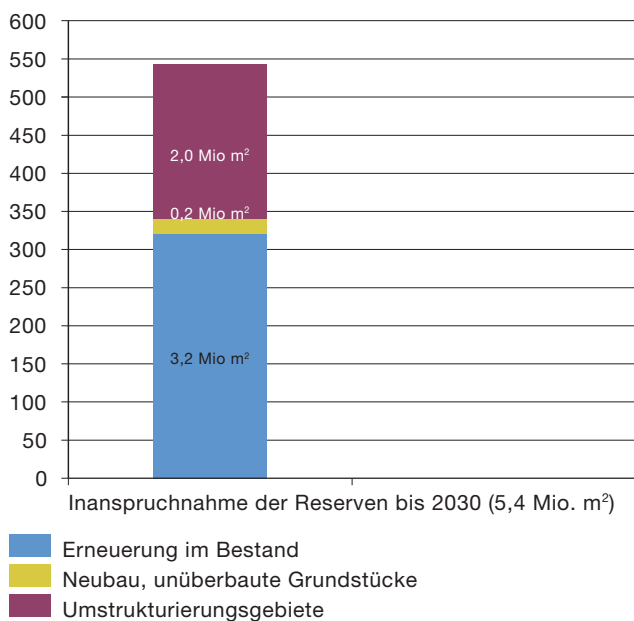


Abb. 5: Voraussichtliche Inanspruchnahme der Bauzonenreserve (BZO 99) bis 2030 nach Gebietskategorien

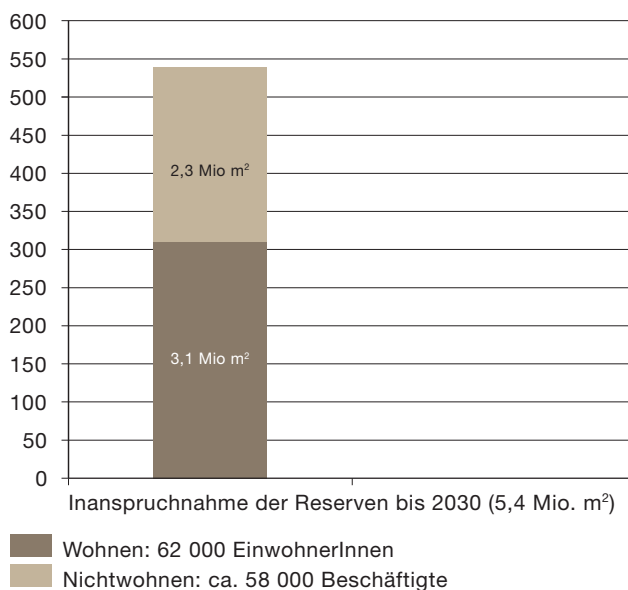


Abb. 6: Voraussichtliche Inanspruchnahme der Bauzonenreserve (BZO 99) bis 2030 nach Wohnen und Nichtwohnen (Annahme: Wohnanteil realistisch, jeweils nächsthöhere Wohnanteilstufe)

«Umstrukturierungsgebiete». Da es nur noch vereinzelt unbebaute Grundstücke gibt, auf denen eigentliche Neubauten entstehen können, macht die Gebietskategorie «Neubau» mit 0,2 Mio. m<sup>2</sup> einen sehr kleinen Anteil aus.

Wiederum unter der Annahme, dass höhere Wohnanteile realisiert werden als vorgeschrieben (jeweils nächsthöhere Wohnanteilstufe), kann davon ausgegangen werden, dass bis 2030 von den insgesamt 5,4 Mio. m<sup>2</sup> rund 3,1 Mio. m<sup>2</sup> für Wohnen und rund 2,3 Mio. m<sup>2</sup> für Nichtwohnen in Anspruch genommen werden. Somit bietet die Reserve der BZO 99 in den nächsten fünfzehn Jahren Platz für etwa 62 000 Einwohnerinnen und Einwohner und etwa 58 000 Beschäftigte (vgl. Abb. 6).

### 3.3 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

Während die Wohnbevölkerung in der Agglomeration Zürich seit den 1950er-Jahren kontinuierlich gewachsen ist, hat sie in der Stadt über mehrere Jahrzehnte hinweg abgenommen. Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner ging nach einem Höchststand von etwa 440 000 Personen im Jahr 1962 bis in die 1990er-Jahre auf weniger als 360 000 Personen zurück. Der Prozess der Entstädterung endete in den späten 1990er-Jahren. Seither verzeichnet die Stadt Zürich wieder jährlich steigende Bevölkerungszahlen. Das neuerliche Wachstum führte dazu, dass bis Anfangs 2014 wieder über 400 000 Personen in der Stadt Zürich lebten. Das jährliche Bevölkerungswachstum Zürichs beschleunigt sich seit den späten 1990er-Jahren und betrug 2013 1,2 Prozent (4 563 Personen). Die Bevölkerung ist im Zeitraum der letzten fünfzehn Jahre um etwa 11 Prozent gewachsen (1999: 360 704 Personen).

## Szenarien der Bevölkerungsentwicklung

Basierend auf der Kapazitäts- und Reserveberechnung (August 2014) wurden für den vorliegenden Erläuterungsbericht die Szenarien zur künftigen Bevölkerungsentwicklung aktualisiert (Statistik Stadt Zürich, September 2014). Diese zeigen einen weiteren Anstieg der Wohnbevölkerung (vgl. Abb.7). Je nach Szenario wächst die Bevölkerung bis 2030 auf 431 500 – 468 600 Personen an. Die drei Szenarien decken den plausiblen Bereich für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung ab, wobei das mittlere Szenario (451 000 Personen bis 2030, + 13 Prozent gegenüber 2013) als am wahrscheinlichsten angesehen werden kann.

Die Szenarien wurden mit einem eigens für die Stadt Zürich entwickelten Bevölkerungsmodell berechnet. Das Modell berücksichtigt die Wohnraumbegrenzung in der Stadt Zürich und den Szenarien liegen unterschiedliche Hypothesen zu Neubautätigkeit, Konjunktur und Demografie zugrunde. Im Unteren Szenario werden der Reserveberechnung nur die vorgeschriebenen Mindestwohnanteile, im Mittleren und Oberen Szenario dagegen die realistisch zu erwartenden Wohnanteile (jeweils nächsthöhere Wohnanteilstufe, Annahmen vgl. Anhang I) zugrunde gelegt. Ausserdem werden im oberen Szenario eine schnellere Inanspruchnahme der Bauzonenreserve und eine stärkere Verdichtung (z.B. durch Arealüberbauungen, Aufzonungen und Sondernutzungsplanungen) angenommen, was bei sehr guter Konjunkturlage plausibel erscheint. Konkrete Bauprojekte in der nahen Zukunft werden in den Szenarien berücksichtigt und machen bis 2020 allein etwa 85 Prozent des prognostizierten Wachstums aus (mittleres Szenario).

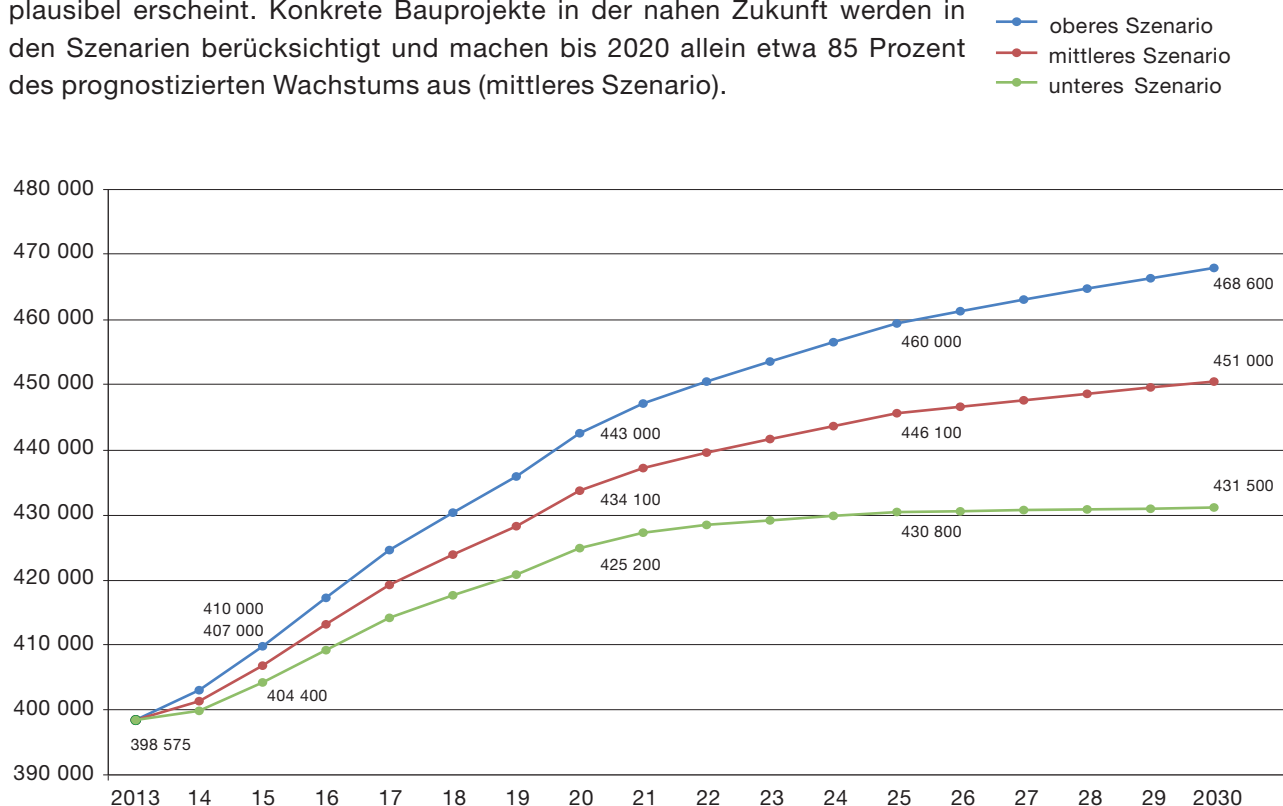


Abb. 7: Bevölkerungsszenarien der Stadt Zürich bis 2030 (Statistik Stadt Zürich, September 2014)

### Entwicklung der Zahl der Beschäftigten

Neben der Bevölkerung nimmt auch die Zahl der Beschäftigten in der Stadt Zürich wieder zu. Nachdem zwischen 2001 und 2005 ein Rückgang zu verzeichnen war, stieg sie zwischen 2006 und 2010 um etwa 36 000 Personen oder 11 Prozent (vgl. Abb. 8). Das anfänglich starke Wachstum hat sich 2009 und 2010 jedoch abgeschwächt. 2010 waren in der Stadt Zürich rund 363 000 Personen beschäftigt. Davon waren über 90 Prozent im Dienstleistungssektor tätig. Im dritten Quartal 2013 arbeiteten in der Stadt Zürich rund 380 500 Beschäftigte.

Prognosen zur Entwicklung der Beschäftigtenzahlen sind schwieriger vorzunehmen, da deren Entwicklung von der globalen Wirtschaftsentwicklung abhängt und zyklisch schwankt. Statistik Stadt Zürich gibt deshalb keine Prognosen dazu bekannt.

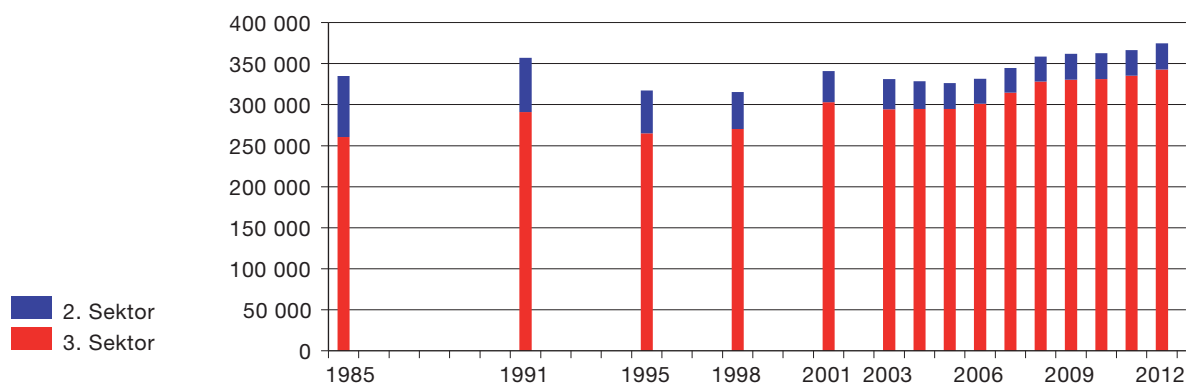


Abb. 8: Anzahl Beschäftigte in der Stadt Zürich im sekundären und tertiären Sektor 1985–2012 (Statistik Stadt Zürich; Betriebszählung, Beschäftigungsstatistik)

### 3.4 Schlussfolgerungen

Die BZO 99 weist mit insgesamt 16 Mio. m<sup>2</sup> immer noch bedeutende Reserven auf. Es wird davon ausgegangen, dass von dieser Reserve etwa ein Drittel oder ein Anteil von etwa 5,4 Mio. in den nächsten fünfzehn Jahren in Anspruch genommen wird. Diese Reserve bietet bis ins Jahr 2030 Platz für jeweils etwa 60 000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte. Unter Berücksichtigung der demografischen und konjunkturellen Verhältnisse rechnet Statistik Zürich bis 2030 mit einer Bevölkerungszahl von etwa 430 000 bis knapp 470 000 Personen.

Die Berechnungen und Szenarien zeigen also, dass mit den Reserven der BZO 99 in den nächsten fünfzehn Jahren mindestens ein ähnliches oder sogar leicht höheres Bevölkerungswachstum wie in den letzten fünfzehn Jahren möglich ist (mittleres Szenario: + 13 Prozent). Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision 2014 werden deshalb keine massgeblichen Aufzonungen vorgenommen. Die mittel- und langfristigen Entwicklungsziele sowohl der

Stadt Zürich als auch des kantonalen Raumordnungskonzepts (vgl. Kapitel 5.1) erfordern aber weitergehende quantitative und qualitative Verdichtungsstrategien. Der regionale Richtplan soll über den Horizont von 2030 hinaus eine Aufnahme von mindestens 80 000 zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohnern ermöglichen. Neben der Ausschöpfung der vorhandenen Reserven sind rechtzeitig zusätzliche Verdichtungspotenziale zu schaffen. Diese werden grob im gesamtüberarbeiteten regionalen Richtplan (vgl. Kapitel 4.4) aufgezeigt und mit nachfolgenden Planungsinstrumenten konkretisiert und umgesetzt.

Die Erhöhung der baulichen Dichten soll in separaten areal- und gebiets-spezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung. Auf der Grundlage von städtebaulichen Leitbildvorstellungen müssen jeweils die Eckwerte für die nutzungsmässige und städtebauliche Entwicklung, die Erschliessung, die Freiraumversorgung und die öffentliche Infrastruktur definiert werden. Voraussetzung für die Verdichtung und Siedlungsentwicklung im Inneren ist die Orientierung an den Zielen einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung.

## 4 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DIE STADT ZÜRICH

Kapitel 4 beschreibt die Strategien und Leitbilder, die sich mit der räumlichen Entwicklung der Stadt Zürich befassen. Neben dem Prinzip der nachhaltigen Entwicklung (Kapitel 4.1) sind die Strategien Zürich 2025 (Kapitel 4.2), die Räumliche Entwicklungsstrategie RES (Kapitel 4.3) und der gesamtüberarbeitete Regionale Richtplan zentrale Grundlagen für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung.

### 4.1 Prinzip der nachhaltigen Entwicklung

Sowohl der Bund als auch der Kanton Zürich haben sich in ihren Verfassungen zu einer nachhaltigen Entwicklung verpflichtet. Die Verfassung des Kantons Zürich verpflichtet die Gemeinden zu einer «ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltigen Entwicklung» (Art. 6 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005). Die Stadt Zürich hat die nachhaltige Entwicklung bereits 1998 explizit als übergeordnetes Ziel der gesamtstädtischen Politik benannt. Seit dem 1. Januar 2010 ist dieses Ziel auch in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich verankert (Art. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Zürich). Die nachhaltige Entwicklung ist eine Querschnittsaufgabe und deshalb eine zentrale Leitlinie in allen Fachbereichen der Stadtverwaltung. Auch die räumliche Stadtentwicklung und damit die Bau- und Zonenordnung haben sich am Prinzip der nachhaltigen Entwicklung auszurichten. Die BZO kann als Steuerungsinstrument der räumlichen Entwicklung Beiträge zu einzelnen Aspekten der Nachhaltigkeit wie Wirtschaftsstruktur, Energie oder Boden leisten. So reduzieren beispielsweise durchmischte Nutzungen und die «Stadt der kurzen Wege» die Mobilität und damit den Energieverbrauch.

### 4.2 Strategien Zürich 2025

Die Stadt Zürich hat sich seit dem Ende der 1990er-Jahre erfolgreich entwickelt und steht heute vor bedeutenden Aufgaben: Die Wirtschaftsstruktur in der Stadt wandelt sich stark, der Raum für Arbeit und Wohnen wird zunehmend knapp. Im Jahr 2007 hat sich der Stadtrat deshalb grundsätzliche Gedanken dazu gemacht, wie die Entwicklung der Stadt Zürich in den folgenden zwanzig Jahren aussehen soll. Seine Vorstellungen sind in den «Strategien Zürich 2025 – Ziele und Handlungsfelder für die Entwicklung Zürichs» zusammengefasst. Der Stadtrat skizziert darin für Zürich die langfristige Vision als nachhaltig ausgerichtete Metropole.

Die Strategien Zürich 2025 enthalten Ziele aus allen drei Dimensionen der Nachhaltigkeit. Die Sicherung der wirtschaftlichen Grundlage ist von zentraler Bedeutung, um die notwendigen sozialen und ökologischen Investitionen zu tätigen. Der Stadtrat will deshalb konkurrenzfähige Unternehmen anziehen, die in Zürich Steuern bezahlen und Arbeitsplätze schaffen. Die wirtschaftliche Prosperität soll aber nicht auf Kosten der Umwelt oder des gesellschaftlichen Zusammenhalts und damit auf Kosten der Lebensqualität in der Stadt gehen. Der Stadtrat beschäftigt sich in den Strategien Zürich 2025 mit den drei zentralen Fragen: Wovon leben wir heute und morgen? Wie leben

wir? Und wie organisieren wir uns? In seiner Antwort nennt er Handlungsfelder und Stossrichtungen, die für die skizzierte Vision entscheidend sind.

Die Inhalte der langfristig ausgerichteten Strategien Zürich 2025 werden periodisch überprüft und den sich verändernden Rahmenbedingungen angepasst. Der Stadtrat hat die Strategien letztmals 2011 aktualisiert.

Die Ziele in den Strategien Zürich 2025 sind breit angelegt. Mit Handlungsfeldern wie «Raum für zukunftsfähige Industrie- und Gewerbebetriebe», «Bauliche Weiterentwicklung und Pflege des Naturraums» oder «Die vielfältige Wohnstadt weiterentwickeln» enthalten die Strategien eine Vielzahl von Zielen und Aufgaben für die räumliche Stadtentwicklung und damit für die BZO. Die Strategien Zürich 2025 liefern zudem die Vorgaben für die Räumliche Entwicklungsstrategie RES, eine wichtige strategische Grundlage für die Revision der BZO.

### **4.3 Räumliche Entwicklungsstrategie RES**

Basierend auf den Strategien Zürich 2025 zeigt die Räumliche Entwicklungsstrategie des Stadtrats für die Stadt Zürich (RES) auf, wie sich die Stadt in räumlicher Hinsicht bis ins Jahr 2025 entwickeln soll. Die RES wurde in einem departementsübergreifenden Arbeitsprozess entwickelt und vom Stadtrat als wichtige Planungsgrundlage verabschiedet, an der sich die nachfolgende räumliche Planung, insbesondere die Nutzungsplanung, orientieren soll (StRB Nr. 549/2010 vom 25. März 2010).

Die Räumliche Entwicklungsstrategie bezeichnet fünf spezifische Qualitäten, die den Erfolg der Stadt ausmachen. Diese fünf Erfolgspositionen sind: «Vielfältige Durchmischung», «Effiziente Vernetzung», «Diskrete Urbanität», «Erlebbar Offenheit» und «Ausgezeichnete Lage- und Umweltqualität». Es ist die Kombination dieser Erfolgspositionen, die Zürich im Vergleich mit anderen Städten auszeichnet. Die in den Erfolgspositionen beschriebene kompakte Stadt zeigt sich in der Kombination von kurzen Wegen, vielfältigen Nachbarschaften und enger Verflechtung verschiedener Funktionen im Stadtgebiet.

Um die fünf Erfolgspositionen zu stärken und auch langfristig zu sichern sind in der RES acht Teilstrategien formuliert (vgl. Abb. 9). Für jede Teilstrategie werden jeweils Ziele und konkrete Handlungsanweisungen genannt.

Die Teilstrategien RES 1–3 tragen dazu bei, die verschiedenen Nutzungsansprüche an den Raum wie Arbeiten, Wohnen oder Erholen zu befriedigen. Aus diesen Ansprüchen resultiert eine hohe Nachfrage nach Schaffung zusätzlicher Flächen und nach intensiverer Nutzung der bestehenden. In der Stadt Zürich sind die zur Verfügung stehenden Flächen jedoch bereits heute knapp und der Nutzungsdruck ist hoch. Zusätzliche Beanspruchungen führen zu bedeutenden Herausforderungen. So werden beispielsweise die beste-



Abb. 9: Die acht Teilstrategien der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES)

henden Siedlungsstrukturen stark verändert, der Druck auf die Landschaftsräume steigt und die Verkehrsbelastung nimmt zu. Diese Herausforderungen werden mit den Teilstrategien RES 4–8 angegangen. Sie rücken die Sicherung und qualitative Weiterentwicklung der Erfolgspositionen der Stadt Zürich in den Vordergrund. Als Schlüsselthemen wurden die Entwicklung der Siedlungsstruktur und der Landschaftsräume, die Nutzung und Gestaltung des öffentlichen Raums sowie die laufende Optimierung des Verkehrssystems definiert. Die acht Teilstrategien gewährleisten in ihrem Zusammenspiel Handlungsspielräume für eine weitere qualitative Entwicklung der Stadt Zürich. Sie bewahren und gestalten deren Qualitäten und Funktionsfähigkeit.

In Ergänzung zu den acht Teilstrategien wurde 2013 eine Standort-Strategie für die Sicherung von Raum für öffentliche Infrastrukturen erarbeitet.

Die RES stellt eine zentrale Grundlage dar für die Teilrevision der BZO. Die in den Teilstrategien formulierten hohen Ansprüche an die Nutzungsvielfalt sowie an die städtebauliche und landschaftliche Qualität machen Anpassungen der BZO notwendig. Der Bedarf für diese Anpassungen wird in der RES klar formuliert und die Nutzungsplanung als wichtiger Umsetzungsweg dafür eingestuft. Daneben erfolgt die Umsetzung der RES über die Richtplanung, Konzepte, Vertiefungsarbeiten und Einzelprojekte.



#### **4.4 Regionale Richtplanung**

Der regionale Richtplan konkretisiert den kantonalen Richtplan (vgl. Kapitel 5.1). Er stimmt die raumwirksamen Aufgaben in der Stadt Zürich aufeinander ab und bereitet die Nutzungsplanung vor. Der regionale Richtplan besteht aus Text und Teilrichtplänen. Der Richtplantext ist in die Kapitel Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Öffentliche Bauten und Anlagen gegliedert.

##### **Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans**

Ausgelöst durch die Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplans hat die Baudirektion des Kantons Zürich den Planungsregionen den Auftrag für die Gesamtüberarbeitung der regionalen Richtpläne erteilt. Es ist jeweils Aufgabe des Planungsverbands, den regionalen Richtplan zu erarbeiten. Die Stadt Zürich ist eine eigene Planungsregion und hat damit die gleiche Stellung wie ein regionaler Planungsverband (§ 12 PBG). Das Stadtgebiet deckt sich mit dem Perimeter der Planungsregion Stadt Zürich.

Die letzte Gesamtrevision des regionalen Richtplans wurde im Jahr 2000 durchgeführt. Seither wurden in der Stadt Zürich in verschiedenen Bereichen richtplanrelevante Planungen erarbeitet (z.B. Räumliche Entwicklungsstrategie RES, Mobilitätsstrategie und Stadtverkehr 2025, Masterpläne Umwelt und Energie). Gleichzeitig wurden auf politischer Ebene bedeutende Entscheide gefällt (z.B. 2000-Watt-Gesellschaft: Reduktion des Energieverbrauchs; Städte-Initiative: Förderung von ÖV, Fuss- und Veloverkehr, Erhöhung des Anteils von preisgünstigem Wohnraum). Der regionale Richtplan der Stadt Zürich wurde im Rahmen der aktuellen Gesamtüberarbeitung dementsprechend angepasst.

Die Stadt Zürich nahm die Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans parallel zur Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans und zur Teilrevision der BZO vor, um Synergien zu nutzen und die wechselseitigen Abhängigkeiten sicherzustellen. Der regionale Richtplan wurde im Herbst 2013 gleichzeitig mit der BZO-Teilrevision 2014 öffentlich aufgelegt und wird zeitgleich mit der BZO-Teilrevision 2014 durch den Stadtrat zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.

##### **Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)**

Das kantonale Raumordnungskonzept (vgl. Kapitel 5.1) wird auf der Stufe der Planungsregionen in regionalen Raumordnungskonzepten (Regio-ROK) weiter differenziert und präzisiert. Die Stadt Zürich hat als Teil der Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans ein solches regionales Raumordnungskonzept erstellt. Zentral ist das Zielbild der Stadt Zürich 2040, das die grundsätzlich angestrebte Dichteverteilung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, funktionale Schwerpunkte und zentrale räumliche Strukturen und Infrastrukturen darstellt (vgl. Abb. 10).

## Regionaler Richtplan, Kapitel Siedlung

Von besonderer Bedeutung für die Bau- und Zonenordnung ist im regionalen Richtplan das Kapitel Siedlung.

- Sehr hohe Dichte
- Hohe Dichte
- Mittlere Dichte
- Geringe Dichte
- Sehr geringe Dichte

- Regional-/Stadtteilzentrum
- Sub-/Quartierzentrum

Ausgehend von den kantonalen Anforderungen und den städtischen Strategien formuliert der regionale Teilrichtplan Siedlung die Richtschnur für die künftige Siedlungsentwicklung und gibt Hinweise für die Schaffung von weiteren Verdichtungspotenzialen in nachfolgenden Planungsverfahren.

Das Zielbild im Regio-ROK (vgl. Abb. 10) und die Differenzierung der Stadtstruktur sind aufeinander abgestimmt. Grob wird die Stadt in einen «kompakten Stadtkörper» und einen «durchgrüneten Stadtkörper» eingeteilt. Diese

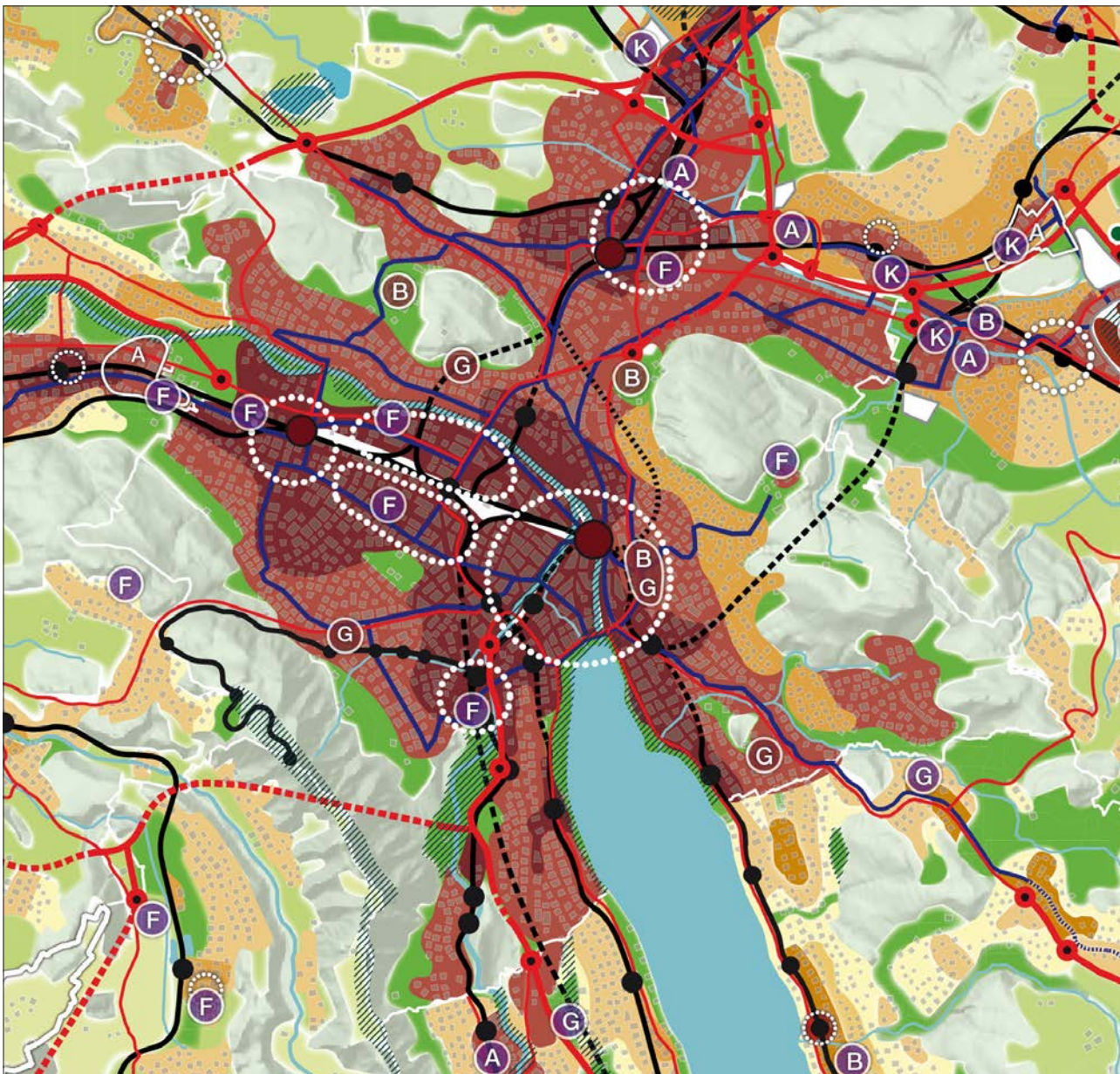


Abb. 10: Zielbild der Stadt Zürich 2040

Grobgliederung der Bebauungsstruktur steht in enger Beziehung zu Kriterien wie Erschliessungsqualität, Nutzungsmischung, Topografie und funktionsfähiges Stadtklima. Sie bildet das Grundgerüst der Siedlungsentwicklung (vgl. Abb. 11). Ausgehend davon werden Verdichtungsstrategien formuliert. Sie machen übergeordnete Aussagen dazu, in welchen Gebieten Verdichtungspotenziale über das Mass der Bau- und Zonenordnung hinaus identifiziert und ermöglicht werden sollen (vgl. Abb. 12). Die angestrebte Siedlungsentwicklung ist in nachfolgenden BZO-Teilrevisionen oder mittels weiterer angemessener Instrumente der Nutzungsplanung umzusetzen.

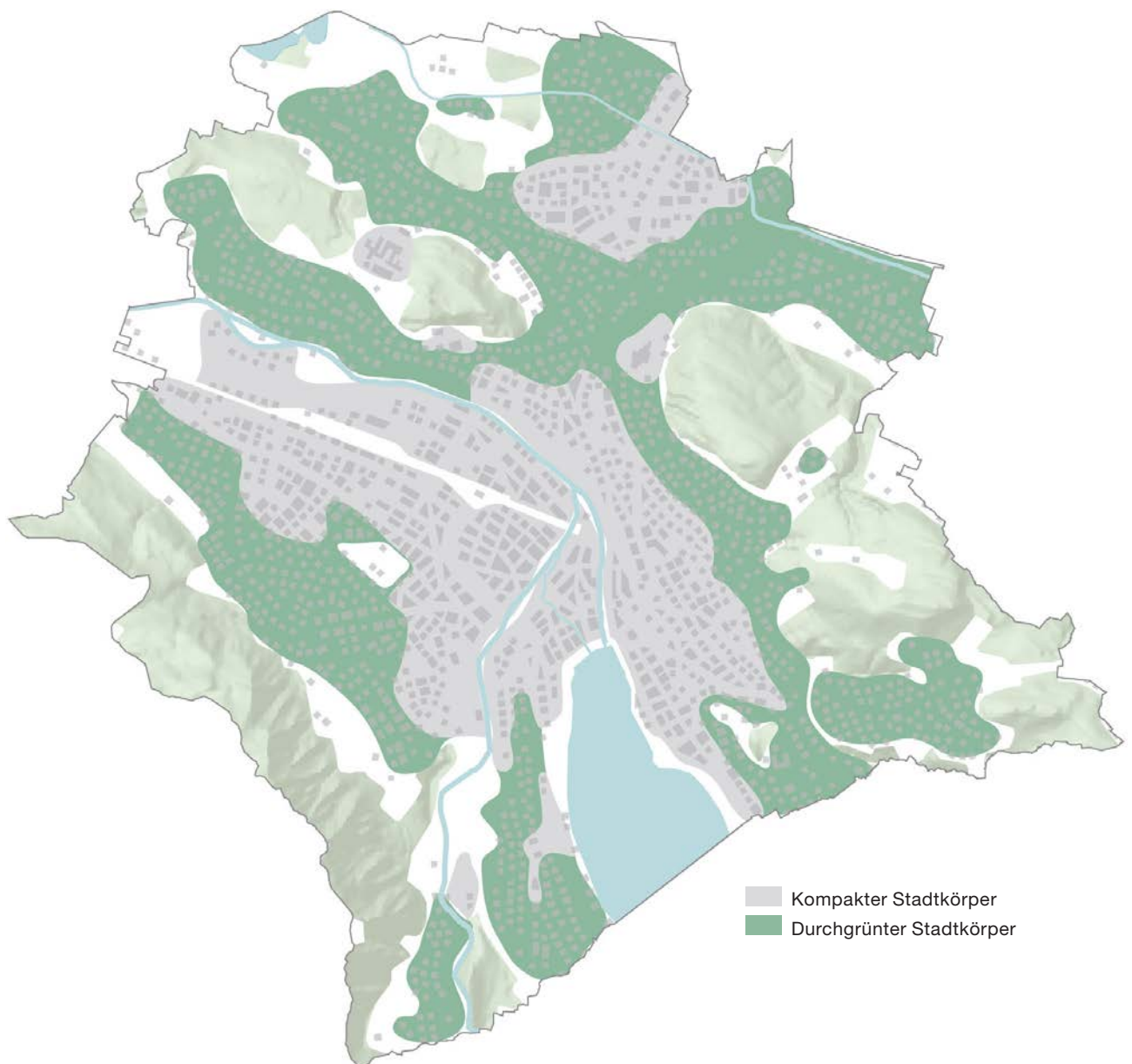


Abb. 11: Die Abbildung zeigt vereinfacht die angestrebte Stadtstruktur mit den kompakten, grösstenteils stark verdichteten Gebieten in den Talbereichen und den daran anschliessenden durchgrünter Gebieten.

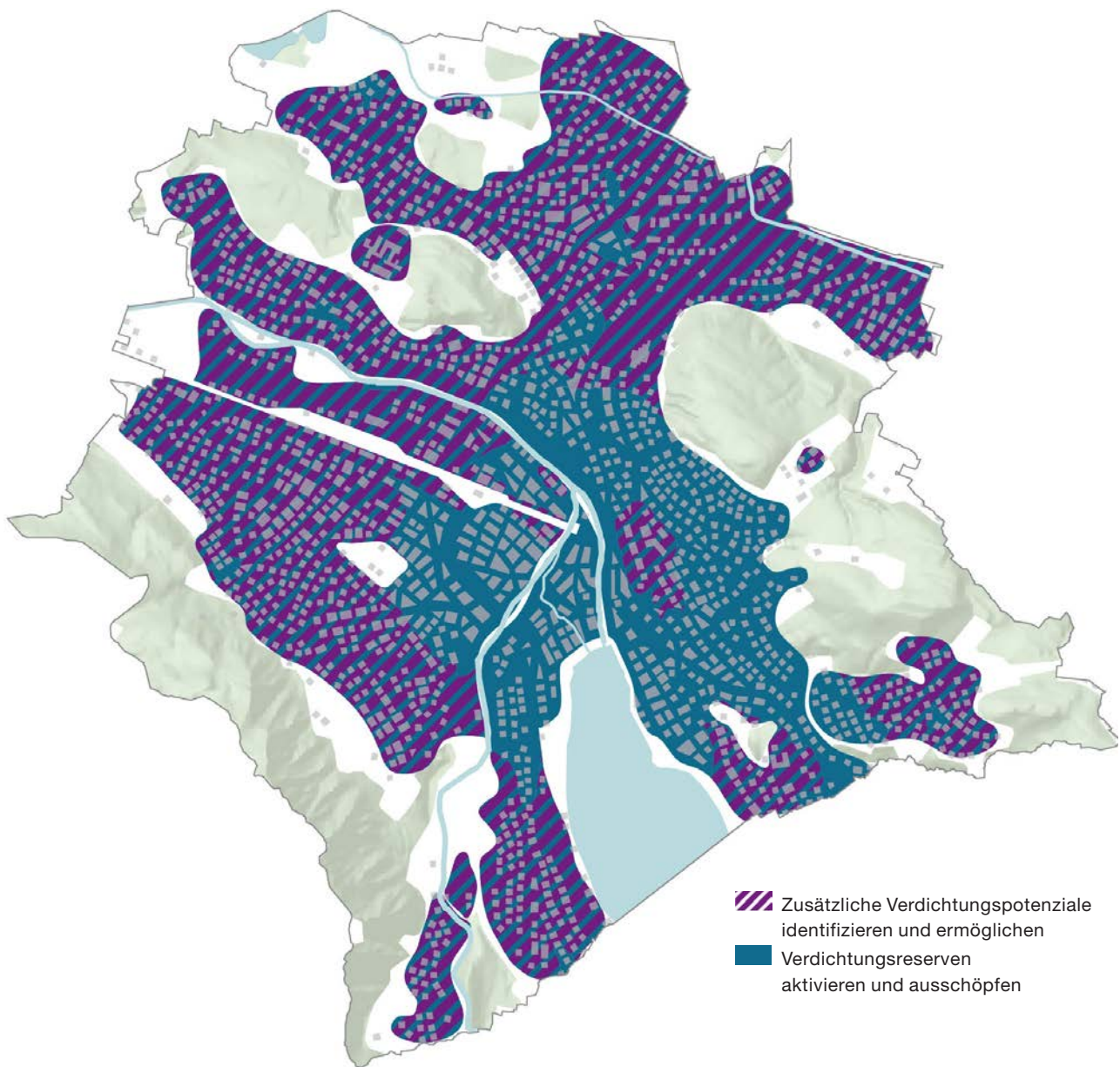


Abb. 12: Strategien für die Siedlungsentwicklung  
 (Regionaler Richtplan Stadt Zürich, Antrag des STR vom 29. Oktober 2014)

## Zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen

Betroffene Gebiete	Strategie und Handlungsbedarf
zentral gelegene und sehr gut erschlossene Misch-, Wohn- und Arbeitsplatzgebiete sowie Industrie- und Bahnbrachen (im kompakten Stadtkörper)	Neben der Aktivierung der Verdichtungsreserven der Bau- und Zonenordnung sind in diesen Gebieten weitere Verdichtungspotenziale im Rahmen geeigneter Planungsverfahren zu identifizieren und zu sichern.
gut erschlossene Gebiete mit vorwiegend Wohnnutzung ausserhalb der Zentrumsgebiete (grösstenteils im durchgrünerten Stadtkörper)	Der Schwerpunkt des Verdichtungspotenzials liegt in den Zentrumsgebieten, in den Quartierzentren und entlang von bestimmten Strassenachsen. Kleinere zusätzliche Verdichtungspotenziale bestehen in den vorwiegend von Wohnnutzung geprägten Gebieten ausserhalb der Zentren.
Hochschul- und Gesundheitsstandorte (grösstenteils im kompakten Stadtkörper)	Prioritär sind die zentral und sehr gut erschlossenen Gebiete sowie die Hochschul- und Gesundheitsstandorte zu entwickeln.
	Kriterien zur Beurteilung der Verdichtungspotenziale sind Erschliessungsqualität, Lage und Funktion (Zentrum, bedeutende Strassenachse usw.), Struktur und Qualität der vorhandenen Bebauung und Freiräume. Entwicklungsziele gemäss Quartierleitbildern sind zu berücksichtigen.
	s. Kapitel 2.2. Zentrumsgebiete und Quartierzentren und Kapitel 2.5 Gebiete mit Nutzungsvorgaben

## Verdichtungsreserven aktivieren und ausschöpfen

Betroffene Gebiete:	Strategie und Handlungsbedarf:
Innenstadt mit Altstadt und angrenzenden Blockrandquartieren (im kompakten Stadtkörper)	Die Innenstadt und die angrenzende Quartiere sind aufgrund ihrer Identität, historischen Bebauungsstruktur und grösstenteils bereits heute sehr hohen baulichen Dichte nicht die geeigneten Gebiete für die Festlegung von zusätzlichen Verdichtungspotenzialen. Auch Gebiete in vergleichsweise weniger gut erschlossenen Lagen und an Hanglagen, weisen in der Regel kein Verdichtungspotenzial auf.
ehemalige Dorfkern (grösstenteils im durchgrünerten Stadtkörper)	
urbane Wohnquartiere mit typischer städtischer und vorstädtischer Bebauung des 19./20. Jahrhunderts (im kompakten Stadtkörper)	In diesen Gebieten sind die in der Bau- und Zonenordnung bestehenden Reserven zu aktivieren und auszuschöpfen.
durchgrünerte Wohnquartiere mit spezifischen Bau- und Freiraumqualitäten, meist an topografisch empfindlichen Lagen (im durchgrünerten Stadtkörper)	Im Rahmen der Nutzungsplanung sind punktuell im Hinblick auf die Ausnützung sowohl leichte Erhöhungen als auch Reduktionen möglich. Dies ist jeweils im Rahmen geeigneter Planungsverfahren aufzuzeigen.
	s. Kapitel 2.3 Schutzwürdige Ortsbilder und Kapitel 2.4 Gebiete mit Erhalt der Siedlungsstruktur

## 5 ÜBERGEORDNETE GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Wichtige übergeordnete Grundlagen der räumlichen Planung wurden in den vergangenen Jahren erarbeitet oder angepasst. In diesem Kapitel werden die wichtigsten Grundlagen aufgeführt und ihre Relevanz für die Teilrevision 2014 der BZO aufgezeigt. Der kantonale und der regionale Richtplan (vgl. Kapitel 5.1 und Kapitel 4.4) sind die für die BZO zentralen behördenverbindlichen Planungsgrundlagen. Der kantonale Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrats vom 24. März 2014 festgesetzt. Der gesamtüberarbeitete regionale Richtplan wird zeitgleich mit der Teilrevision der BZO durch den Stadtrat zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Daneben wurden verschiedene übergeordnete Gesetze und Planungen mit Auswirkungen auf die BZO kürzlich angepasst (vgl. Kapitel 5.2).

### 5.1 Kantonale Richtplanung

Der kantonale Richtplan zeigt den Stand der Planung auf und hält die Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung fest. Wesentlich für die Revision sind das den übergeordneten konzeptionellen Rahmen bildende Raumordnungskonzept (ROK) sowie die Teilbereiche Siedlung, Landschaft und Öffentliche Bauten und Anlagen. Die folgenden Ausführungen beruhen auf dem vom Kantonsrat am 24. März 2014 festgesetzten kantonalen Richtplan.

#### Kantonales Raumordnungskonzept (ROK-ZH)

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH) entwirft eine Gesamtschau der künftigen räumlichen Ordnung im Kanton Zürich (Art. 4 Raumplanungsverordnung RPV). Das ROK-ZH ist Ergebnis einer Grundsatzdiskussion über die Raumordnungspolitik und bildet den strategischen Orientierungsrahmen für die Koordination raumwirksamer Tätigkeiten auf verschiedenen Ebenen.

Das kantonale Raumordnungskonzept betrachtet den Kanton Zürich zunächst im grösseren Kontext und führt die aus gesamtkantonalen Sicht bedeutsamen Leitlinien für die Raumentwicklung aus. Auf dieser Grundlage werden die für die Bewältigung der räumlichen Herausforderungen massgebenden Handlungsräume bezeichnet (vgl. Abb. 13).

Die Stadt Zürich bildet im kantonalen Raumordnungskonzept eines von mehreren Zentren und ist Teil der «Stadtlandschaft» des Kantons. Dies ist für die zukünftige räumliche Entwicklung von Bedeutung, denn «Stadtlandschaften» sind verkehrsmässig hervorragend erschlossene Räume, die sowohl für eine equalitative (Aufwertung) als auch für eine quantitative (Bevölkerungswachstum) Entwicklung geeignet sind. Die Bevölkerung des Metropolitanraums Zürich hat in den letzten zehn Jahren um rund 300 000 Personen zugenommen, was einem jährlichen Wachstum von etwa 1,1 Prozent entspricht. Szenarien mit Zeithorizont 2040 weisen ein zuwanderungsbedingtes Bevölkerungswachstum für den Kanton Zürich von noch einmal rund 280 000 Personen aus. Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept sollen mindestens 80 Prozent des Bevölkerungswachstums auf die Stadtlandschaften und die urbanen Wohnlandschaften entfallen, das heisst rund 220 000 Personen. Etwas weniger als die Hälfte des Bevölkerungswachstums soll dabei in der Stadt

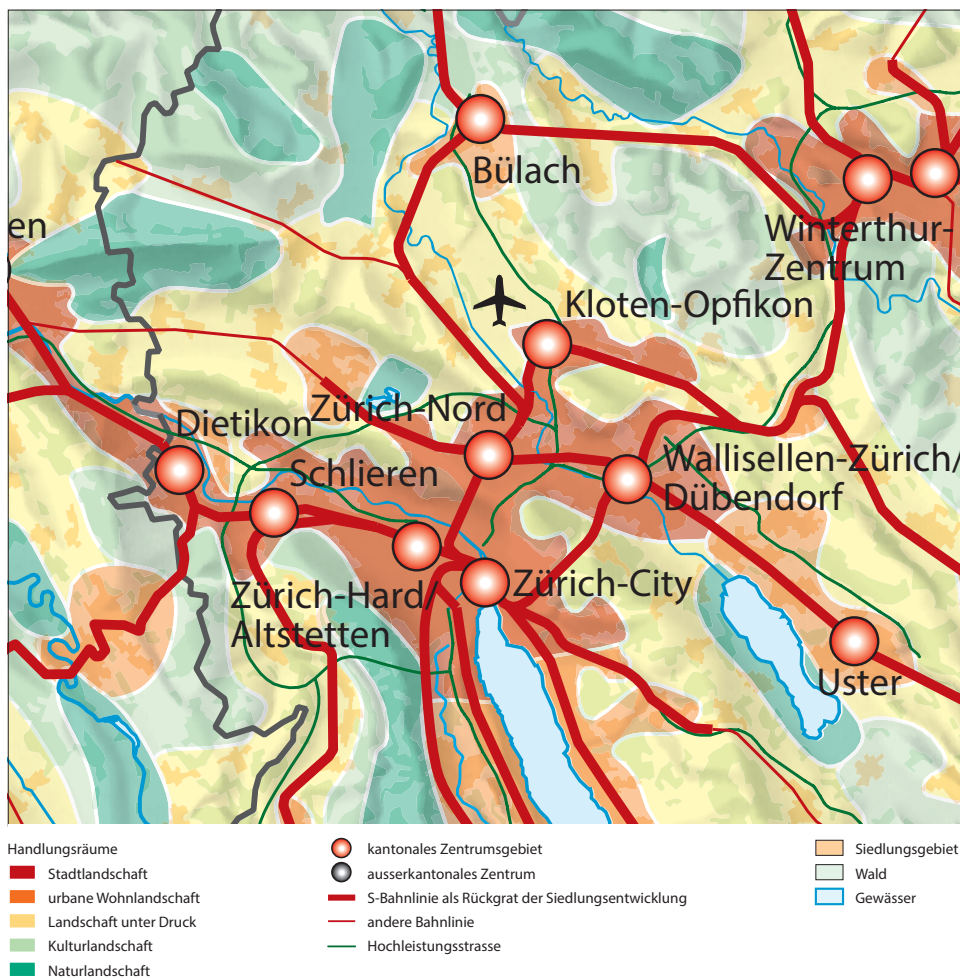


Abb. 13: Handlungsräume des kantonalen Raumordnungskonzepts (ROK-ZH): Ausschnitt Stadt Zürich (Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich 2012)

Zürich stattfinden. Die Planung ist auf die entsprechenden Orientierungswerte auszurichten. Konkret: Der regionale Richtplan soll über den Horizont von 2030 hinaus eine Aufnahme von mindestens 80 000 zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohnern ermöglichen.

In den Stadtlandschaften befinden sich auch die bedeutenden Arbeitsplatzschwerpunkte, die zentralörtlichen Versorgungs-, Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie Einkaufsschwerpunkte. Die Stadtlandschaften sind Motoren der räumlichen Entwicklung im Grossraum Zürich und zeichnen sich durch eine überdurchschnittlich hohe Nutzungsdichte und eine hohe Entwicklungsdynamik aus. Auch künftig will der Kanton in diesen Gebieten eine dynamische Entwicklung ermöglichen und gleichzeitig die hohe Lebensqualität erhalten.

#### Weitere BZO-relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung

Neben dem Raumordnungskonzept enthält der kantonale Richtplan eine Vielzahl von behördenverbindlichen Festlegungen in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Öffentliche Bauten und Anlagen, Verkehr sowie Versorgung und

Entsorgung. Die beiden letztgenannten Themen wurden im Rahmen der aktuellen Revision keiner grundsätzlichen Überarbeitung unterzogen. Relevant für die vorliegende BZO-Teilrevision 2014 ist die Festlegung des Siedlungsgebietes, das massgebend ist für die Festsetzung der Bauzonen in der BZO. Das Siedlungsgebiet der Stadt Zürich wurde bei der Revision im kantonalen Richtplan leicht reduziert (Unteraffoltern, Reservezone Tobelhof).

## **5.2 Weitere übergeordnete Gesetze und Planungen**

Die Bau- und Zonenordnung hat die geltenden übergeordneten Rechtsgrundlagen zu beachten. Verschiedene Gesetze und Planungen auf Stufe Bund und Kanton wurden seit der letzten BZO-Revision angepasst oder sind zurzeit in Überarbeitung. Nachfolgend werden diejenigen mit Auswirkungen auf die BZO aufgeführt.

### **Teilrevision Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung**

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) regelt Zweck, Inhalt, Wirkungen sowie Zuständigkeiten und Verfahren der Richt- und Nutzungspläne. Das RPG wurde – als indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative – teilrevidiert. Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz und die revidierte Raumplanungsverordnung traten am 1. Mai 2014 in Kraft. Wichtigstes Ziel der Revision ist es, eine weitere Zersiedelung in der Schweiz zu verhindern, indem ungünstig gelegene Bauzonen ausgezont und günstig gelegene Bauzonen verfügbar gemacht werden. Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen.

Die Stadt Zürich ist bereits dicht bebaut und flächendeckend gut erschlossen. Die Bauzonen sind so festgelegt, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für fünfzehn Jahre entsprechen und erfüllen damit die gesetzliche Vorgabe (vgl. Kapitel 3.1). Gemäss Art. 5 des Raumplanungsgesetzes muss das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Planungsvorteile vorsehen, wobei mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden müssen. Dem kantonalen Gesetzgeber wurde eine Übergangsfrist von fünf Jahren für den Erlass der entsprechenden Vorschriften eingeräumt. Derzeit besteht im Kanton Zürich noch keine gesetzliche Grundlage, die den vom Bundesrecht vorgeschriebenen Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen ermöglichen würde.

### **Konkordat zur Baurechtsharmonisierung**

Dem Bund kommt im Bereich der Raumplanung eine Rahmengesetzgebungskompetenz zu. Im Übrigen ist das Planungs- und Baurecht Sache der Kantone. Die Baubegriffe und Messweisen sind in den kantonalen Gesetzen unterschiedlich definiert, was das Planen und Bauen in verschiedenen Kantonen erschwert. Die Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) hat sich zum Ziel gesetzt, die verwendeten Begriffe in den Baugesetzen zu harmonisieren. Am 22. September 2005 hat die BPUK die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und lädt seither die Kantone ein, einem Konkordat zur



Baurechtsharmonisierung beizutreten. Mittlerweile liegen in vierzehn Kantonen Beitrittsbeschlüsse vor (AG, BE, BL, FR, GR, LU, NE, OW, SH, SO, SZ, TG, UR, ZG). Die Vereinbarung ist in zwölf Kantonen in Kraft – im Kanton Luzern wird sie Anfang 2014, im Kanton Zug Anfang 2015 in Kraft treten. Weitere Kantone, unter anderen Zürich, bereiten den Beitritt vor.

Die Baudirektion hat Anfang 2012 bei Gemeinden, Parteien und Verbänden eine Vernehmlassung zu einer Umsetzungsvorlage der IVHB im Kanton Zürich durchgeführt. Mit Weisung vom 29. Januar 2014 beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat den Beitritt zum Konkordat (RRB Nr. 120/2014).

Im Rahmen der aktuellen Teilrevision der BZO hat die Stadt Zürich die kantonale Umsetzungsvorlage zur IVHB geprüft. Die Teilrevision ist grundsätzlich kompatibel mit der IVHB. Die eigentliche Umsetzung der IVHB und die entsprechende Anpassung der Begriffe und Definitionen in der BZO können aber nicht in der aktuellen Teilrevision erfolgen, da noch keine rechtskräftige Umsetzungsvorlage vorliegt. Falls der Kanton Zürich dem Konkordat beitrifft, müsste zuerst das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) entsprechend angepasst werden. Den Gemeinden würden Übergangsfristen für den Nachvollzug auf kommunaler Ebene gewährt.

### **Zweitwohnungsinitiative**

Mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative am 11. März 2012 haben sich das Schweizer Volk und die Stände für eine strenge Beschränkung des Zweitwohnungsbaus ausgesprochen. Die daraufhin vom Bundesrat erlassene Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012 gilt grundsätzlich nur für Gemeinden, in denen der Anteil von Zweitwohnungen am gesamten Bestand der Wohnungen mehr als 20 Prozent beträgt. Im Anhang der Verordnung werden alle Gemeinden aufgeführt, in denen der Anteil an Zweitwohnungen höher als 20 Prozent vermutet wird. Die Stadt Zürich wird im Anhang nicht aufgeführt, weil hier der Anteil vermutlich deutlich unter 20 Prozent liegt. Die Zweitwohnungsinitiative und die Verordnung über Zweitwohnungen haben also keine direkten Auswirkungen auf die Stadt Zürich. Am 19. Februar 2014 verabschiedete der Bundesrat seine Botschaft zur Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes zuhanden des Parlaments. Mit dem Entwurf zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen setzt der Bundesrat den von Volk und Ständen angenommenen Verfassungsartikel über die Zweitwohnungen (Art. 75b der Bundesverfassung) um.

Wird das Zweitwohnungsgesetz in der vom Bundesrat vorgeschlagenen Form erlassen, werden die Gemeinden dazu verpflichtet sein, jährlich ein Wohnungsinventar zu erstellen. Aktuelle Angaben darüber, wie hoch der Anteil an Zweitwohnungen in der Stadt Zürich heute tatsächlich ist, sind nicht verfügbar. Angaben zu «zeitweise bewohnten Wohnungen» wurden letztmals anlässlich der Volkszählung im Jahr 2000 erhoben. Die Auswertung ergab, dass per Stichtag 5. Dezember 2000 in der Stadt Zürich 11 142 Wohnungen (5,7%) den Vermerk Zweitwohnung trugen und somit nur zeitweise bewohnt waren.

Die BZO der Stadt Zürich bestimmt bereits, dass Zweitwohnungen in Kernzonen nicht auf die Wohnanteilsfläche angerechnet werden (Art. 40 Abs. 6 BZO). Mit einer dringlichen Motion (GR 2012/73) verlangte Gemeinderat Niklaus Scherr, dass Zweitwohnungen generell nicht mehr der Wohnanteilsfläche angerechnet werden dürfen (Verknüpfte Geschäfte GR 2009/534 und GR 2009/541). Die in der Motion vorgeschlagene pauschale Regelung in der BZO für das gesamte Gemeindegebiet ist zum heutigen Zeitpunkt nicht zweckmässig. Mit Weisung vom 7. März 2012 begründete der Stadtrat ausführlich seine diesbezügliche Haltung (StRB Nr. 297/2012).

### **Gewässerschutzgesetz und -verordnung**

Am 11. Dezember 2009 haben die eidgenössischen Räte als Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Lebendiges Wasser» eine Revision des Gewässerschutzgesetzes beschlossen. Diese ist am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Der Bundesrat hat in der Gewässerschutzverordnung die neuen gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert und auf den 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt. Unmittelbarer Handlungsbedarf besteht für die Kantone bei der Sicherung des Gewässerraums. Dabei geht es um die planungsrechtliche Festlegung des Raumbedarfs der Gewässer. Diese muss bis spätestens Ende 2018 erfolgen. Der Kanton Zürich ist momentan daran, die Verfahren und die Zuständigkeiten für die Gewässerraumfestlegung zu klären. Anschliessend wird daraus eine Umsetzungsvorlage erarbeitet. Sobald die Umsetzung auf kantonaler Ebene geklärt ist, kann die Stadt die planungsrechtliche Umsetzung des Gewässerschutzgesetzes angehen. In der aktuellen BZO-Teilrevision kann diese Aufgabe noch nicht angegangen werden.

### **Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL)**

Der Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) ist das Planungs- und Koordinationsinstrument des Bundes für die zivile Luftfahrt. Der SIL ist die Grundlage für Planung, Bau und Betrieb eines Flugplatzes.

Das Objektblatt des SIL für den Flughafen Zürich wurde eng mit dem Richtplan des Kantons Zürich koordiniert.

Zum Entwurf des Objektblatts fanden im Herbst 2010 eine Anhörung der Behörden und die öffentliche Mitwirkung statt. In der Zwischenzeit handelten die zuständigen schweizerischen und deutschen Behörden eine neue Lösung zur Benützung des deutschen Luftraums aus, die im Staatsvertrag vom 4. September 2012 verankert ist. Dieser Staatsvertrag muss noch von den Parlamenten beider Staaten ratifiziert werden.

Da die Ratifizierung des Staatsvertrags mit Deutschland auf deutscher Seite noch aussteht, hat der Bundesrat eine zweiteilige Etappierung der Erarbeitung des SIL-Objektblatts beschlossen: Im ersten Teil, der am 26. Juni 2013 vom Bundesrat verabschiedet wurde, sind jene Festlegungen enthalten, die vom Staatsvertrag nicht betroffen sind. Künftige Anpassungen am SIL sind vorgesehen nach der Ratifizierung des Staatsvertrags oder wenn erhöhte Sicherheitsanforderungen dies nötig machen sollten. Dazu wird es wiederum

eine ordentliche Anhörung der Behörden und ein Mitwirkungsverfahren für die Bevölkerung geben. Ob eine weitere Anpassung des Richtplans und in der Folge unter Umständen auch der Nutzungsplanung notwendig sein wird, ist derzeit nicht absehbar.

### **Kulturlandinitiative**

Am 17. Juni 2012 wurde die Kulturlandinitiative von den Stimmberechtigten des Kantons Zürich mit 54,5 Prozent Ja-Stimmen angenommen. Sie verlangt, dass die wertvollen Landwirtschaftsflächen und die Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung wirksam geschützt werden und in ihrem Bestand und in ihrer Qualität erhalten bleiben.

Mit Beschluss vom 19. Juni 2013 hat der Regierungsrat eine Umsetzungsvorlage mit einzelnen Anpassungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) dem Kantonsrat zum Beschluss überwiesen. Gemäss dieser Vorlage soll unter anderem die Richtplanung mit ergänzenden Vorgaben zu den regionalen und kommunalen Richtplänen gestärkt werden, um eine intensivere Nutzung der Bauzonen zu ermöglichen. Im kantonalen Richtplan bezeichnete Gebiete für eine spätere Siedlungsentwicklung (sogenannte Bauentwicklungsgebiete) würden bei einer Umsetzung gemäss Vorlage abgeschafft. Es ist vorgesehen, einen Kompensationsgrundsatz zu verankern. Für ackerfähiges Kulturland, das einer Bauzone zugeteilt wird, ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Im Weiteren soll eine einheitliche Abstandsregel von Gebäuden gegenüber der Bauzonengrenze eingeführt werden. Der Kantonsrat ist am 19. Mai 2014 allerdings nicht auf die Umsetzungsvorlage eingetreten, woraufhin die Grüne Partei beim Bundesgericht eine Stimmrechtsbeschwerde einreichte. Am 21. Juli 2014 hat das Bundesgericht in einer Zwischenverfügung entschieden, dass das Moratorium für die Einzonung von neuem Bauland vorerst bestehen bleibt.

Die Kulturlandinitiative und die Umsetzungsvorlage hätten für die Stadt Zürich voraussichtlich wenig direkte Auswirkungen. Über den Umgang mit planungsrechtlichen Geschäften in der Zeit bis zur rechtskräftigen Umsetzung der Initiative hat die Baudirektion des Kantons Zürich die Gemeinden mit aufsichtsrechtlicher Weisung vom 12. Juli 2012 sowie mit deren Änderung vom 24. Januar 2013 angewiesen, alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen durch die Gemeinden zu sistieren, mit denen neue Bauzonen geschaffen werden sollen. Von der Sistierung wurden einzelne Sachverhalte im Sinne der Verhältnismässigkeit ausgenommen (u.a. Anpassungen im Perimeter bestehender Bauzonen, neue Bauzonen auf bereits versiegelter Fläche unmittelbar angrenzend an Bauzonen, die Einzonung von Kleinstflächen, das Schaffen von Bauzonen im öffentlichen Interesse sowie das Schaffen von Bauzonen auf Flächen, die mehrheitlich vollumfänglich von Bauzonen umgeben sind und mehrheitlich keine landwirtschaftlichen Flächen betreffen).

Die Weisungen des Regierungsrats an die Gemeinden für die Übergangszeit wurden in der aktuellen BZO-Teilrevision berücksichtigt. Die einzelnen vorge-

sehenen Erweiterungen der Bauzone für öffentliche Nutzungen sind gemäss Voranfrage beim kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) genehmigungsfähig, da diese Flächen mehrheitlich von Bauzonen umgeben oder bereits versiegelt sind und die Umzonung von öffentlichem Interesse ist (Schulhausbau).

### **Gebietsplanung Hochschulgebiet**

Das Hochschulgebiet ist gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung nicht zониert, das heisst, es gelten die früheren Bauordnungen. Die Entwicklung des Hochschulgebiets Zürich-Zentrum orientiert sich am Masterplan «Zukunft des Hochschulstandortes Zürich» aus dem Jahr 2005 und am Richtplan «Hochschulgebiet Zürich-Zentrum» aus dem Jahr 2007.

Die Entwicklungsplanung des Universitätsspitals war noch nicht Bestandteil des Masterplans aus dem Jahr 2005. Nach dem Standortentscheid des Regierungsrats, das Universitätsspital und die medizinbezogenen Bereiche der Universität und der ETH am Standort Hochschulgebiet Zürich Zentrum weiterzuentwickeln, aber auch als Folge der veränderten Flächenansprüche von ETH und Universität, wurde der Masterplan für das Hochschulgebiet überarbeitet und heisst neu «Masterplan Hochschulgebiet Zentrum 2014, Zukunft des Hochschulstandorts Zürich». Der Regierungsrat und der Stadtrat haben dem Masterplan im Sommer 2014 zugestimmt. Der aktualisierte Masterplan bildet zusammen mit den ebenfalls von Regierungsrat und Stadtrat verabschiedeten «Vertiefungsstudien Universität Zürich und Universitäre Medizin: USZ/UZH/ETH – Hochschulgebiet Zürich Zentrum» wichtige Grundlagen für die bevorstehenden notwendigen Neubauprojekte und Sanierungen im Hochschulgebiet. Der Einsatz der formellen Planungsinstrumente (Richtplan, Bau- und Zonenordnung, Sondernutzungspläne) wird sich am Masterplan und an den Vertiefungsstudien orientieren. In der aktuellen BZO-Teilrevision konnte diese Aufgabe noch nicht angegangen werden.

### **Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum»**

Die Sozialdemokratische Partei des Kantons Zürich hat 2011 eine Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» eingereicht. Diese verlangt, dass die Gemeinden für Zonen, Gebiete oder einzelne Geschosse Mindestanteile festlegen können, die nach dem Grundsatz der Kostenmiete zu vermieten sind. Zum entsprechenden Gegenvorschlag des Kantonsrates fand am 28. September 2014 eine Volksabstimmung statt, welche angenommen wurde. Damit wurde eine kantonalrechtliche Grundlage geschaffen, gestützt auf die im Zusammenhang mit dem preisgünstigen Wohnen Regelungen zur Belegung und Mietzinshöhe sowie nutzungsplanerische Massnahmen getroffen werden können. Sobald vom Kanton die entsprechenden Ausführungsbestimmungen erlassen worden sind, können gestützt auf die Vorgaben der Richtplanung Massnahmen in der Nutzungsplanung umgesetzt werden.

## 6 PLANUNGSPROZESS

### 6.1 Ablauf und Beteiligte

Die Erarbeitung der BZO-Teilrevision gliedert sich in mehrere Phasen mit unterschiedlichen Beteiligten (vgl. Abb. 14). Vorausgegangen ist eine Phase, in der die strategischen Grundlagen für die räumliche Entwicklung der Stadt Zürich erarbeitet wurden. Die Strategien Zürich 2025 (erschieden 2007, aktualisiert 2011) und die Räumliche Entwicklungsstrategie RES (erschieden 2010) sind nebst dem regionalen Richtplan die wichtigsten Grundlagen für die Teilrevision der BZO (vgl. Kapitel 4).

Der Entwurf der BZO-Teilrevision 2014 wurde gleichzeitig zur Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans erarbeitet. Diese parallele Bearbeitung erlaubte einerseits die inhaltliche Abstimmung der beiden Planungsinstrumente. Andererseits konnten auch Synergien bei der Erarbeitung genutzt werden.

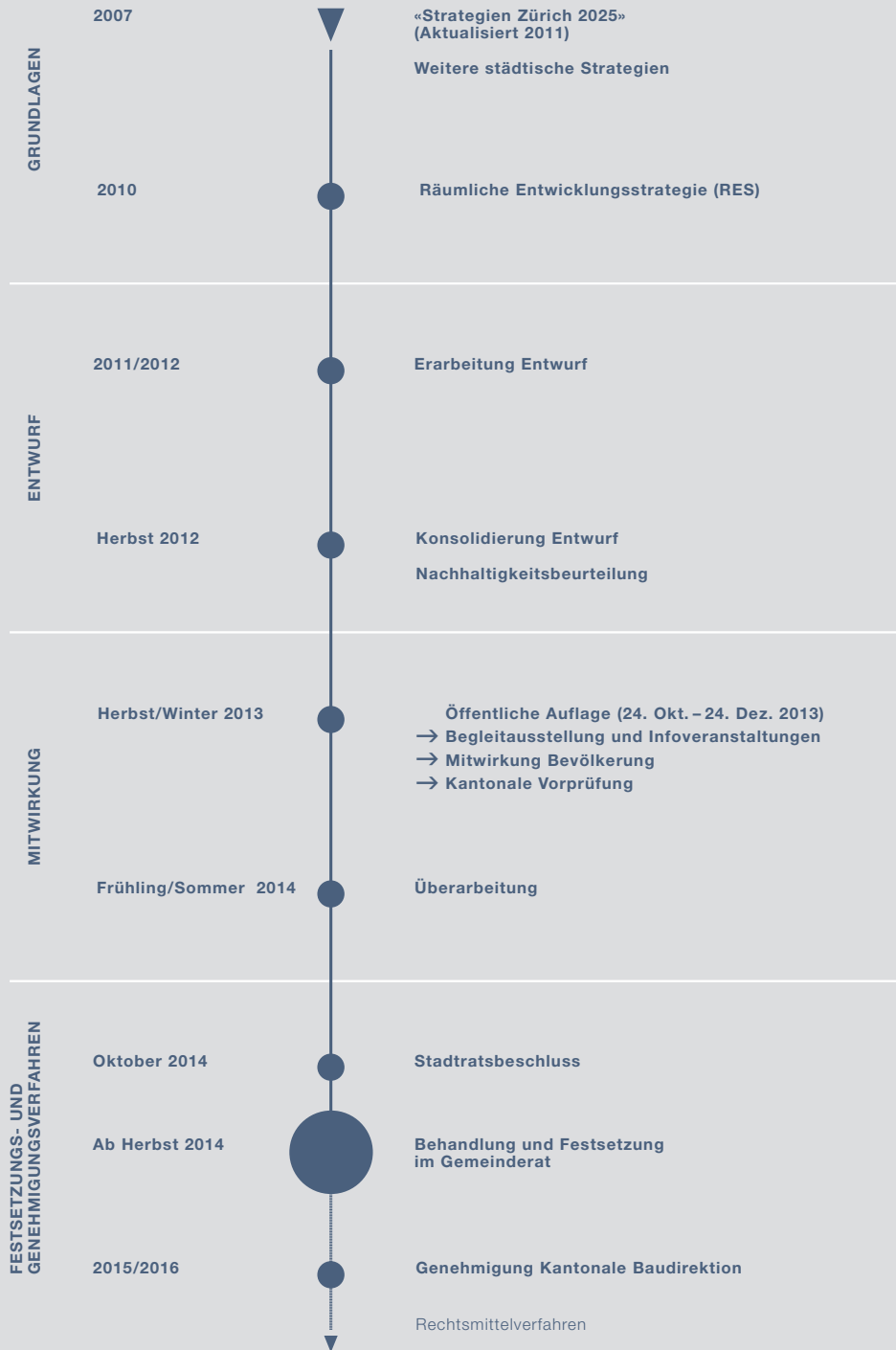
Der Entwurf der BZO-Teilrevision 2014 wurde zwischen 2011 und 2013 innerhalb der städtischen Verwaltung durch mehrere Amtsstellen und Dienstabteilungen erstellt. Unterschiedliche Arbeitspakete wurden definiert und in departementsübergreifenden Arbeitsgruppen bearbeitet. Dabei wurden die Erfahrungen mit der bisherigen BZO ausgewertet und der Anpassungsbedarf festgestellt. Zudem wurden die strategischen Vorgaben aus der RES und aus 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 2014 informiert.

Mit Beschluss Nr. 882 des Stadtrats von Zürich vom 18. September 2013 zum Entwurf der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde dieser für die öffentliche Auflage verabschiedet. Mit diesem Beschluss haben die Inhalte der BZO-Teilrevision 2014 (BZO 2013) negative Vorwirkung entfaltet, das heisst es waren keine baulichen Massnahmen mehr zulässig, welche die planungsrechtlichen Festlegungen negativ beeinflussen könnten.

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 2014 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 2014 der BZO dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht und den Nachbargemeinden zur Anhörung zugestellt.

Im Anschluss an die Mitwirkungsphase wurde die Vorlage zur BZO-Teilrevision 2014 aufgrund der eingegangenen Einwendungen und aufgrund der kantonalen Vorprüfung überarbeitet (vgl. Kapitel 6.2 und 6.3). Die bereinigte Fassung wird dem Gemeinderat im Herbst 2014 zur Beratung und Festsetzung überwiesen. Nach der gemeinderätlichen Festsetzung erfolgt die Prüfung und Genehmigung durch die kantonale Baudirektion.

## ABLAUF BZO-TEILREVISION



10/2014

Abb. 14: Ablaufplanung der BZO-Teilrevision



## ABLAUF GESAMTÜBERARBEITUNG REGIONALER RICHTPLAN

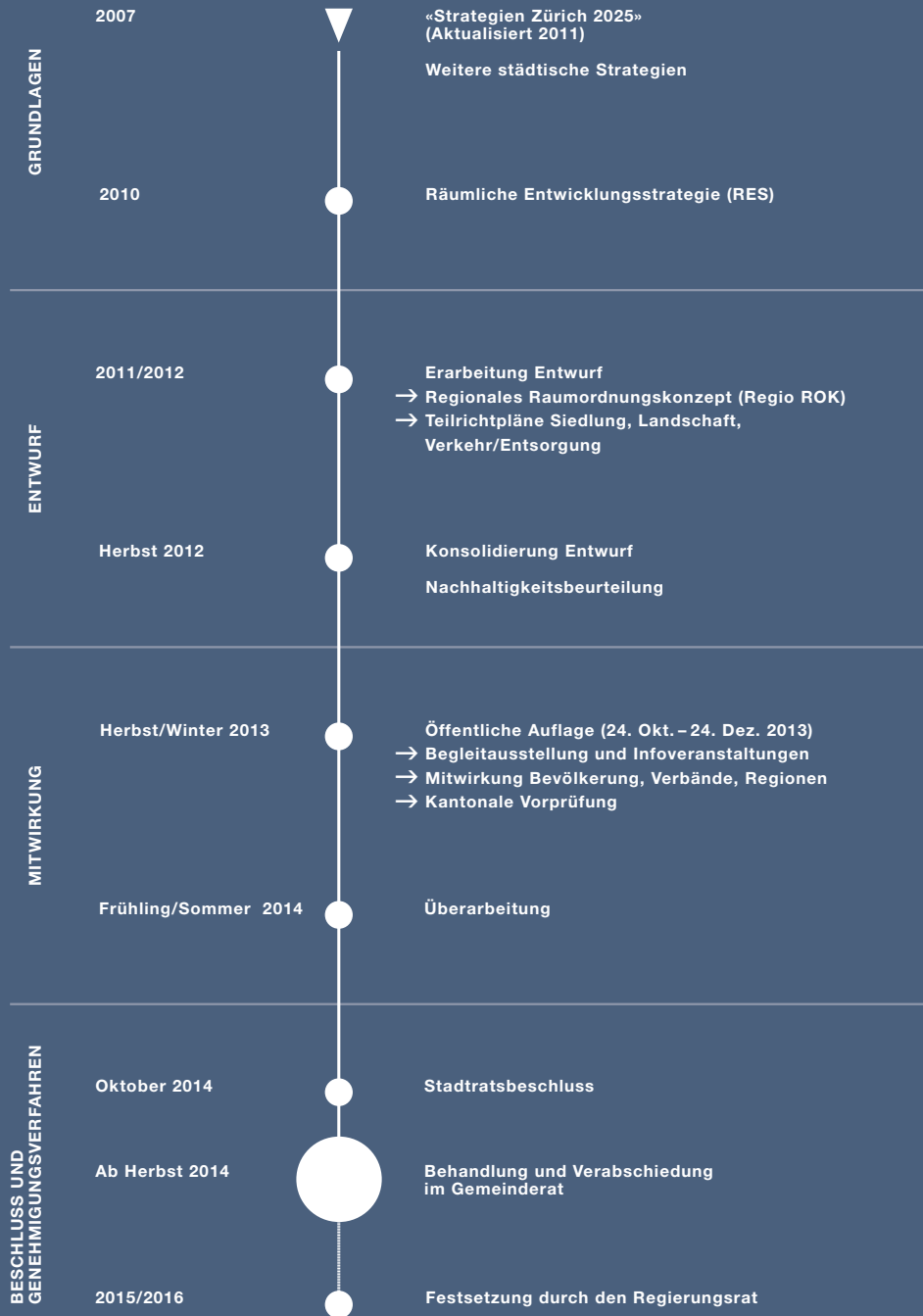


Abb. 15: Ablaufplanung der Gesamtüberarbeitung Regionaler Richtplan

## 6.2 Resultate aus dem Mitwirkungsverfahren

Im Rahmen der 60-tägigen öffentlichen Auflage gingen rund 500 Einwendungsschreiben mit insgesamt knapp 3 500 Anträgen ein. Verfasserinnen und Verfasser der Einwendungen waren Privatepersonen, Baugenossenschaften, Immobilien- und Hauseigentümerorganisationen, Parteien, Quartiervereine, Verbände und Fachverbände. Die Einwendungen betrafen sämtliche Themen der BZO-Teilrevision 2014, wobei die einschränkenden Bestimmungen wie die neue Untergeschossregelung, die neue Wohnzone W3b, der Baumschutz und die Erdgeschossbestimmungen am meisten thematisiert wurden. Ausserdem richtete sich ein grosser Anteil der Einwendungen gegen die Einführung von Art. 4b zur kooperativen Planung und Kostenmiete im Wohnungsbau. Es zeigte sich, dass insgesamt die Mehrheit der Einwenderinnen und Einwender nicht bereit ist, mit der BZO-Teilrevision 2014 eine Ausnützungsrückung hinzunehmen.

In ihrem Vorprüfungsbericht attestiert die kantonale Baudirektion der Stadt Zürich bei der Ausarbeitung der BZO eine «sorgfältige Herangehensweise und eine intensive Auseinandersetzung mit ihrer zukünftigen Entwicklung». Insbesondere begrüsst der Kanton die Regelung für die Industrie- und Gewerbebezonen sowie für die Erdgeschossnutzungen. Nicht genehmigungsfähig in der vorliegenden Form sei der Programmartikel 4b, da für die Festlegung eines Mindestwohnanteils für die Kostenmiete die gesetzliche Grundlage fehle. Im Rahmen mehrerer Koordinationsgespräche und in einer zweiten Vorprüfung konnten die vom Kanton beanstandeten Punkte im Konsens bereinigt werden.

Zu wenig Niederschlag im Entwurf zur BZO-Teilrevision findet gemäss Kanton die postulierte verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen. Um die Zielsetzungen des kantonalen Raumordnungskonzepts (vgl. Kapitel 5.1) zu erreichen, seien auch in der Stadt Zürich ausreichend Kapazitäten zu schaffen. Im Einvernehmen mit dem Kanton wird dieser Forderung sowohl mit dem gesamtüberarbeiteten regionalen Richtplan wie auch mit der überarbeiteten BZO-Teilrevision Rechnung getragen.

## 6.3 Wichtigste Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage

Die BZO-Teilrevision 2014 wurde gestützt auf die eingegangenen Einwendungen und den Vorprüfungsbericht des Kantons überarbeitet. Die nicht berücksichtigten Einwendungen werden im gleichnamigen Bericht aufgeführt und die Nichtberücksichtigung wird jeweils kurz begründet. Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen gegenüber der Fassung der öffentlichen Auflage erläutert.

### **Kooperative Planung: Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau**

Der in der Fassung der öffentlichen Auflage neu aufgenommene Artikel 4b (kooperative Planung, Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau) in der Bauordnung wird nicht beibehalten, da er vom Kanton im Rahmen der



Vorprüfung als nicht genehmigungsfähig beurteilt wird und – mit Blick auf die Praxis – in vielen Einwendungen als zu unbestimmt abgelehnt wird. Neu bietet sich seit der Abstimmung vom 28. September 2014 eine gesetzliche Grundlage für nutzungsplanerische Massnahmen zugunsten preisgünstiger Wohnungen. Basierend auf dieser neuen Vorschrift müssen – abgesehen von den nutzungsplanerischen Massnahmen – auch bezüglich des höchstzulässigen Mietzinses und der Belegung von Wohnräumen Regelungen erlassen werden. Das Ziel des preisgünstigen Wohnraumes gilt es mit anderen raumplanerischen Zielen zu koordinieren. Die mit dem Programmartikel 4b verfolgten Ziele werden aber auf Richtplanstufe verankert, indem der regionale Richtplan den behördenverbindlichen Auftrag formuliert, einen kommunalen Siedlungsrichtplan zu erlassen, der die zusätzlichen Verdichtungspotenziale unter Nachweis verschiedener Voraussetzungen – u.a. der angemessenen Schaffung preisgünstigen Wohnraums – aufzeigt.

### **Anrechenbares Untergeschoss**

Das Mitwirkungsverfahren hat deutlich gezeigt, dass der Notwendigkeit einer Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss («Zürcher Untergeschoss») aufgrund der unbestrittenen Problematik zwar grundsätzlich zugestimmt wird, diese aber nicht zu einer Reduktion der Ausnutzungsmöglichkeiten führen darf. Die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss wurde deshalb komplett überarbeitet. In den Wohnzonen W2 (teilweise) und in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu anstelle des anrechenbaren Untergeschosses je ein zusätzliches Vollgeschoss mit der entsprechenden Ausnutzung zulässig (Art. 13 Abs. 1). In den Wohnzonen W2 (teilweise) und W2b gilt die ursprüngliche Regelung gemäss BZO 99, wonach weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. Diese Neuregelung führt zu keinen Ausnutzungsverlusten gegenüber der BZO 99 (vgl. Kapitel 7.3.1).

### **Abgrabungen, Aufschüttungen**

In Artikel 10 werden die Möglichkeiten für Terrainveränderungen gegenüber der Fassung der öffentlichen Auflage erweitert, indem neu auch geringfügige Aufschüttungen zulässig sind. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden (vgl. Kapitel 7.2.4).

### **Wohnzone W4b**

Die bereits im aufgelegten Revisionsvorschlag vorgesehene neue Wohnzone W3b wird aufgrund der Neuregelung, wonach in bestimmten Wohnzonen das anrechenbare Untergeschoss durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt wird, neu als Wohnzone W4b bezeichnet. In der Wohnzone W4b gilt eine Ausnutzungsziffer von 105% und es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Auf eine Überbauungsziffer, wie in der Fassung der öffentlichen Auflage vorgesehen, wird verzichtet. Für Arealüberbauungen sind in dieser Zone neu maximal 5 Vollgeschosse zulässig (vgl. Kapitel 7.3.2).

### **Erdgeschossnutzung**

An der neu eingeführten Erdgeschossregelung unter Artikel 6a betreffend gewerblichen oder publikumsorientierten gewerblichen Nutzungen an hoch zentralen Lagen wie Plätzen, Strassenkreuzungen und ÖV-Haltestellen (Kategorie A gemäss öffentlicher Auflage) wird festgehalten. Die Formulierung wird aber zur besseren Verständlichkeit präzisiert. Die Regelung für Lagen der Kategorie B, wonach an bestimmten Hauptachsen im Erdgeschoss keine Wohnungen zulässig sind, ausser sie liegen 1 m über dem Strassenniveau, wird dagegen gestrichen. Sie ist nicht mehr erforderlich wegen der neuen Bestimmungen unter Artikel 13, wonach in den meisten Wohnzonen kein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist und der Boden des untersten Vollgeschosses nicht mehr als 1 m über den gewachsenen Boden ragen darf (vgl. Kapitel 7.2.2 und 7.3.1).

### **Baumschutz**

An dem in Artikel 11a neu geregelten Baumschutz wird grundsätzlich festgehalten, aber die Formulierungen werden präzisiert oder angepasst. 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 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 (vgl. Kap. 7.2.5).

### **Quartiererhaltungszonen**

Der neue Quartiererhaltungszonen-Typ Q III wird beibehalten. Eine aufgrund der Einwendungen nochmals durchgeführte Überprüfung der neuen Q III-Gebiete führte zur Aufhebung des Q II-Gebiets in Oerlikon. Das Gebiet wird wieder der Zone Q I zugeteilt. Im bisherigen Artikel 24g und 24h war vorgesehen, die in der BZO 99 gewährte erweiterte Bestandsgarantie für Gebäude, die den zulässigen Baubereich überschreiten, aufzuheben, weil eine Bestandsgarantie im Umfang von § 357 PBG als ausreichend erachtet wurde. Nunmehr soll – nebst der Möglichkeit eines Neubaus gemäss den regulären Vorschriften – der Neu- oder Wiederaufbau solcher Gebäude in ihren bisherigen Dimensionen gestattet werden. Die als eigenständige Teilrevision vorgesehene Sockelgeschossregelung wird als neuer Artikel 24c<sup>bis</sup> in die vorliegende BZO-Teilrevision integriert. Neu soll 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 dürfen (vgl. Kapitel 7.7).

### **Kernzonen**

Die vorgesehene neue Kernzone Hurdäcker wird gestrichen. Damit wird dem Konflikt mit Vertrauensschutzinteressen aufgrund des durchgeführten Quartierplanverfahrens Rechnung getragen. Auf die Einführung des neuen Baubereichstyps K2b in den Kernzonen wird verzichtet. In Artikel 35 betreffend Untergeschoss gilt – mit Ausnahme der Altstadt – wieder die ursprüngliche Regelung; die Einschränkung der anrechenbaren Nutzungen im Untergeschoss auf maximal 60% entfällt (vgl. Kapitel 7.8).

### **Freihaltezone**

Auf die vorgesehenen Zweckbestimmungen für kantonale Freihaltezone und deren Benennung mit einem blossen Zusatz im Zonenplan muss mangels entsprechender kommunaler Kompetenz verzichtet werden. Die kantonalen Freihaltezone werden im Zonenplan ohne Zweckbestimmung als reine Information dargestellt. Beim Kanton ist derzeit die Bereinigung und Neufestsetzung der kantonalen Freihaltezone in Vorbereitung. Dabei wird geprüft, ob diese teilweise in kommunale Freihaltezone überführt werden können (vgl. Kapitel 7.9).

## 7 ÄNDERUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG

In diesem Kapitel werden die vorgesehenen Änderungen der Bau- und Zonenordnung detailliert erläutert und anhand von Plänen und Bildern veranschaulicht. Dieses Kapitel dient der Festsetzungs- und der Genehmigungsbehörde als zentrale Beurteilungsgrundlage sowie den rechtsanwendenden Behörden als Auslegungshilfe. Der Aufbau des Kapitels orientiert sich an der Reihenfolge der Artikel in der Bauordnung.

Die Änderungen der Bauordnung sind in einer synoptischen Darstellung in einem separaten Dokument vollständig aufgeführt. Die Änderungen an den Plänen sind im Zonenplan Massstab 1:5000 und in den verschiedenen, teilweise neuen Ergänzungsplänen dargestellt.

### 7.1 Zonenordnung (Art. 1 – 4)

Im ersten Kapitel der Bauordnung werden unter Art. 1 die bestehenden Zonentypen durch neue ergänzt oder ersetzt und unter Art. 2 die neuen Ergänzungspläne aufgeführt. Mit Blick auf die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES) wird Art. 3 entsprechend den Vorgaben der Lärmschutzverordnung überarbeitet (vgl. Kapitel 7.1.1).

#### 7.1.1 Empfindlichkeitsstufen (ES) im Sinne von Art. 43 und 44 der Lärmschutzverordnung (Art. 3)

Gemäss Art. 3 Abs. 1 gilt bisher für Spital-, Krankenhaus und Schulareale unabhängig von der Zonenzuweisung die Empfindlichkeitsstufe II (ES II), soweit sie nicht in lärmvorbelasteten Gebieten liegen. Diese an die effektive Nutzung anknüpfende und damit dynamische ES-Zuordnung führte zu erheblichen Vollzugsproblemen. Sie ist auch rechtlich problematisch, da die ES II nicht im Nutzungsplanungsverfahren zugewiesen wird und aus dem Zonenplan selbst nicht ersichtlich ist. Das heisst, sie wird nicht vom Gesetzgeber festgelegt, sondern wechselt unter Umständen mit einer von der Baubehörde genehmigten Nutzungsänderung und kann somit nur durch Analyse der Nutzung im Einzelfall festgestellt werden. Gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) sind die Empfindlichkeitsstufen jedoch in einem nutzungsplanerischen Erlass zu bestimmen und zu ändern und nicht im Baubewilligungsverfahren.

Ziel der Neuregelung in Art. 3 ist die eindeutige und verbindliche Festlegung der Empfindlichkeitsstufen für alle Zonen auf nutzungsplanerischer Stufe. Die Empfindlichkeitsstufen für die Zonen für öffentliche Bauten werden neu im Zonenplan direkt festgelegt. Dabei werden gemäss neu formuliertem Art. 3 Abs. 4 die Zonen für öffentliche Bauten mit Spital- und Krankenhausernutzungen sowie Ausbildungseinrichtungen der ES II, die übrigen Zonen für öffentliche Bauten Oe2 – Oe5 und Oe7 sowie Reckenholz und Wasserschutzpolizei Mythenquai (Gegenstand einer separaten BZO-Teilrevision) der ES III und die Zonen für öffentliche Bauten Oe6 der ES IV zugeordnet. Bei gemischten Nutzungen (z.B. Altersheimen mit Pflegeabteilung oder Kombinationen von Altersheim und Pflegezentrum) erfolgt die ES-Zuordnung in der Regel nach der überwiegenden Nutzung oder ausnahmsweise nach der sensibleren Nutzung.

Für die übrigen Zonen ist die Empfindlichkeitsstufe bereits aufgrund von Art. 3 Abs. 1 bis 3 (bisher Abs. 2 bis 4) eindeutig bestimmt und erfordert keine zusätzliche Festlegung im Plan.

Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe in den übrigen Zonen erfolgt weiterhin in Abhängigkeit vom Wohnanteil. Weil in gewissen Wohnzonen mit dem Ersatz des anrechenbaren Untergeschosses durch ein Vollgeschoss (vgl. Kapitel 7.3.1) eine systematische Anpassung des Wohnanteils einhergeht (vgl. Kapitel 7.2.1), müssen die Bestimmungen in Art. 3 Abs. 1 und 2 entsprechend angepasst werden. Dabei wurden die Anpassungen so vorgenommen, dass sich materiell hinsichtlich der einzuhaltenden Lärmempfindlichkeitsstufe keine Änderungen ergeben. Das heisst, dass alle bisher der ES II zugeordneten Gebiete mit einem Wohnanteil von 90% weiterhin in der ES II und alle Gebiete mit einem Wohnanteil von bisher weniger als 90% in der ES III verbleiben.

Die bestehenden «Empfindlichkeitsstufenpläne im Massstab 1:5000 für die lärmvorbelasteten Gebiete» (Art. 2 Abs. 2 lit. g) werden ersatzlos aufgehoben, Art. 2 Abs. 2 wird entsprechend angepasst. Die lärmvorbelasteten Gebiete werden neu nur noch im Zonenplan 1:5000 bezeichnet. Ergänzend zur Festlegung der lärmbelasteten Gebiete im Zonenplan wird mit dem neuen Art. 3 Abs. 5 die konkrete Ausdehnung dieser Gebiete in der Bauordnung festgelegt. Diese entspricht dem Mass, welches bisher auch den Ergänzungsplänen für die lärmvorbelasteten Gebiete zugrunde lag.

Weil sich die nunmehr verbindliche Festlegung der Empfindlichkeitsstufe im Zonenplan innerhalb der Zonen für öffentliche Bauten an der heute tatsächlich existierenden Nutzung orientiert, wird damit nur festgehalten, was bisher schon galt, aber in jedem Einzelfall festzustellen war. Spital- und Krankenhausnutzungen sowie Ausbildungseinrichtungen ausserhalb der Zonen für öffentliche Bauten fallen dagegen nicht mehr generell unter die ES II. Es gilt dort die gemäss Art. 3 für die jeweilige Zone geltende Empfindlichkeitsstufe. Dies kann im Einzelfall dazu führen, dass auf dem betroffenen Grundstück mehr Lärm zulässig ist (z.B. gilt für ein Schulareal in einer Wohnzone neu ES III statt wie bisher ES II). Da Nutzungswechsel aber bereits heute ohne weiteres zu solchen ES-Wechseln führen können und für das betroffene Grundstück nunmehr die Empfindlichkeitsstufe der umliegenden Grundstücke gilt, sind die mit der Neuregelung verbundenen Auswirkungen auf die Nachbarparzellen als untergeordnet einzustufen.

Die in Art. 3 Abs. 1 bisher verwendeten Begriffe «Spital-, Krankenhaus- und Schulareale» werden in Art. 3 Abs. 4 neu durch «Spital und Krankenhausnutzungen sowie Ausbildungseinrichtungen» präzisiert. Dies zum einen, da für die ES-Zuteilung die Nutzungen massgebend sind und nicht die Areale. Zum anderen wird der Begriff der «Schule» darüber hinaus durch «Ausbildung» erweitert, um entsprechend der bisherigen Praxis klarzustellen, dass hierunter auch Hochschulen, Fachschulen, Weiterbildungszentren usw. zu verstehen sind.

Mit «Spital- und Krankenheimnutzungen» sind neben Spitälern auch Pflegezentren, Palliativeinrichtungen, Geburtshäuser und Vergleichbares gemeint. Altersheime, bei denen der Aspekt des Wohnens im Vordergrund steht, sind hinsichtlich der Lärmempfindlichkeit dem Wohnen gleichzusetzen. Sie liegen überdies meist in Wohnzonen und nicht in Zonen für öffentliche Bauten.

Mit der Vorschrift von Art. 3 Abs. 6 wird die heutige Praxis bestätigt. Die Herabsetzung des Wohnanteils in Einzelfällen, insbesondere gestützt auf spezielle Bestimmungen in der Bauordnung wie z.B. Art. 6 Abs. 4 oder 6a Abs. 3 oder aufgrund einer Ausnahmegewilligung gemäss § 220 PBG, hat keine Auswirkungen auf die Empfindlichkeitsstufe. Es erfolgt hier also keine dynamische und damit rechtlich fragwürdige Anpassung der Empfindlichkeitsstufe, sondern es gilt weiterhin die Empfindlichkeitsstufe gemäss Zonierung und Wohnanteil.

## **7.2 Allgemeine Vorschriften für Bauzonen (Art. 5 – 12)**

Die allgemeinen Vorschriften gelten für alle Bauzonen, soweit sie nicht auf einzelne Zonen beschränkt sind oder für einzelne Zonen nicht ausdrücklich etwas Abweichendes bestimmt ist. In diesem Kapitel der Bauordnung wurden folgende Neuerungen vorgenommen:

- Bedingt durch die Neuregelung in bestimmten Wohnzonen, wonach das anrechenbare Untergeschoss durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt wird (vgl. Kapitel 7.3.1), ist eine technische Anpassung der im Zonenplan festgelegten Wohnanteile und des Art. 6 Abs. 4 zur Herabsetzung des Wohnanteils für Quartiernutzungen erforderlich (vgl. Kapitel 7.2.1).
- Neu eingeführt wird Art. 6a zur Nutzung der Erdgeschosse für eine gut versorgte und durchmischte Stadt (vgl. Kapitel 7.2.2).
- Die Vorschriften zur Arealüberbauung (Art. 8) werden als Folge der Neuregelung von Unter- und Vollgeschossen in bestimmten Wohnzonen sowie der neu eingeführten Wohnzone W4b angepasst (vgl. Kapitel 7.2.3 und 7.3.1).
- Die Abgrabungsmöglichkeiten werden unter dem bestehenden Art. 10 stärker eingeschränkt, um die Einpassung der Bauten in die natürliche Topografie zu verbessern. Ergänzend werden auch die Möglichkeiten von Aufschüttungen geregelt (vgl. Kapitel 7.2.4).
- Für genau bezeichnete Gebiete wird mit Art. 11a eine Bewilligungspflicht für das Fällen von grösseren Bäumen eingeführt mit dem Ziel, stadtbildprägende Baumstrukturen zu schützen (vgl. Kapitel 7.2.5).

### 7.2.1 Wohnanteil (Art. 6)

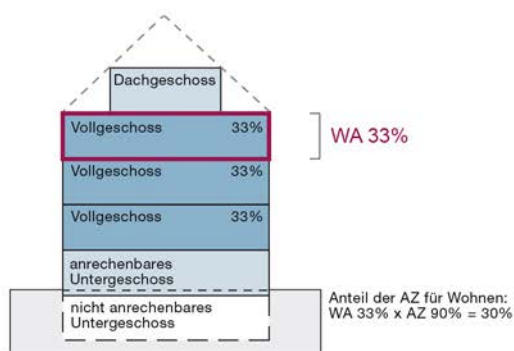
Die Neuregelung in bestimmten Wohnzonen, wonach das anrechenbare Untergeschoss durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt wird (vgl. Kapitel 7.3.1), macht eine technische Anpassung der im Zonenplan festgelegten minimalen Wohnanteile sowie verschiedene Anpassungen von Bestimmungen zum Wohnanteil in der Bauordnung erforderlich. In Anhang 2 ist diese systematische Anpassung der Wohnanteile in den Wohnzonen W3–W6 (gemäss BZO-Teilrevision 2014) in einer grafischen Übersicht dargestellt. Die konkreten, grundstücksbezogenen Änderungen der Wohnanteile sind im Zonenplan ersichtlich.

Die Systematik der Festlegung des Wohnanteils im Zonenplan orientiert sich wie bisher an der Anzahl zulässiger Vollgeschosse. So ergeben sich zum Beispiel in einer dreigeschossigen Wohnzone W3 Abstufungen der Wohnanteile von 33% und 66% (Rechnung: 100% geteilt durch drei Vollgeschosse = 33%) oder in einer viergeschossigen Wohnzone W4 von 25%, 50% und 75% (Rechnung: 100% geteilt durch vier Vollgeschosse = 25%). Ist ein Wohnanteil vorgeschrieben, so müssen die anrechenbaren Flächen im Dachgeschoss – wie bisher schon – dem Wohnen dienen (Art. 6 Abs. 2).

In den Wohnzonen W2 (teilweise), W3, W4 und W5 gemäss geltender BZO ist zukünftig kein anrechenbares Untergeschoss mehr zulässig, dafür ist ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt. So wird zum Beispiel aus der dreigeschossigen Wohnzone W3 mit anrechenbarem Untergeschoss eine viergeschossige Wohnzone W4 ohne anrechenbares Untergeschoss. Aufgrund dieser Änderung müssen in der Folge die Wohnanteile in diesen Zonen systematisch angepasst werden. Gilt z.B. für ein Gebiet in der bisherigen Wohnzone W3 ein Wohnanteil von z.B. 66%, wird für dieses neu in der Wohnzone W4 liegende Gebiet der Wohnanteil auf 50% festgelegt (siehe Abb. 16). In diesem Beispiel müssen also weiterhin mindestens zwei Vollgeschosse und das Dachgeschoss dem Wohnen dienen. Diese technische Anpassung der Wohnanteilspflicht stellt sicher, dass es nicht zu einer materiellen Änderung der absolut realisierbaren Wohnfläche kommt.

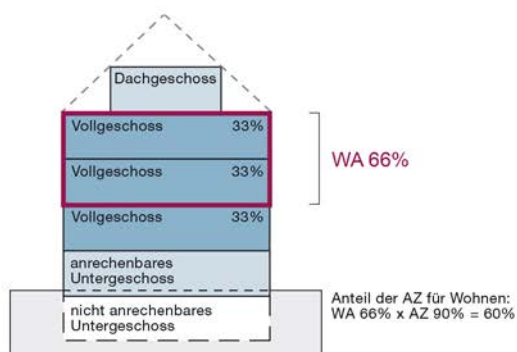
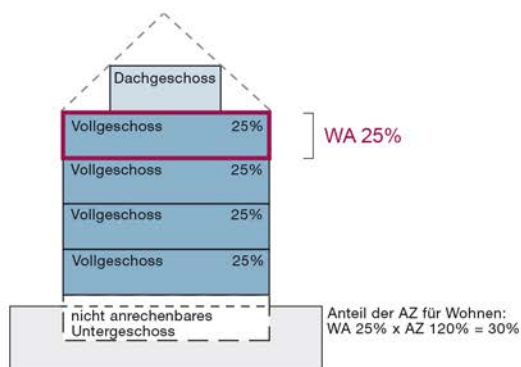
Die höchste Wohnanteilspflicht gemäss BZO 99 ist in allen Zonen unabhängig von der Vollgeschossezahl auf 90% festgelegt. Das heisst, dass in diesen Gebieten jeweils 90% der gesamten Nutzfläche einer Parzelle dem Wohnen zugeführt werden müssen, wobei das von der Anrechnung an die Ausnützung befreite Untergeschoss (§ 255 Abs. 2 PBG) in der Nutzweise frei ist. Würde man nun in den Wohnzonen W3–W6 (gemäss BZO-Teilrevision 2014), in denen das anrechenbare Untergeschoss neu durch ein Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung ersetzt wird, an der Festlegung des Wohnanteils auf 90% festhalten, würde sich die absolut zu erstellende Wohnfläche vergrössern. Damit es nicht zu so grossen Änderungen der Mindestwohnflächen kommt und die Verhältnismässigkeit der Eigentumsbeschränkung gewahrt bleibt, wird deshalb in den Wohnzonen W3–W6 (gemäss BZO-Teilrevision 2014) die ursprüngliche Wohnanteilspflicht von 90% neu so festgelegt, dass jeweils ein Vollgeschoss nicht dem Wohnen zugeführt werden muss. So

BZO 1999  
WOHNZONE W3, AZ 90%

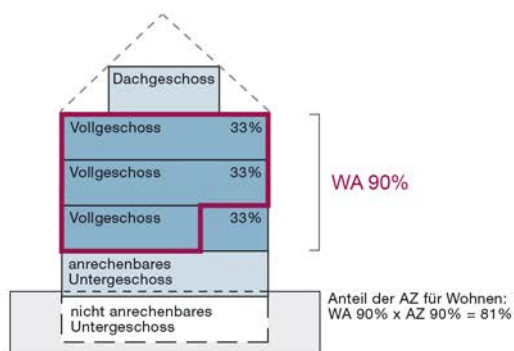
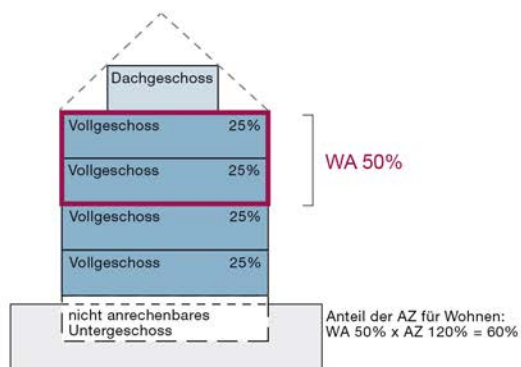


Technische  
Anpassung →

BZO-TEILREVISION 2014  
WOHNZONE W4, AZ 120%



Technische  
Anpassung →



Technische  
Anpassung →

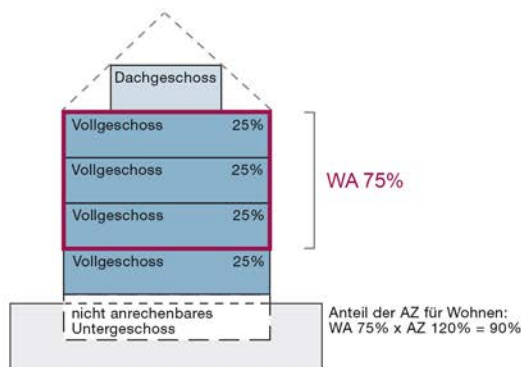


Abb. 16: Schematische Schnitte: Technische Anpassung der Wohnanteils-Abstufungen aufgrund der Neuregelung, wonach das anrechenbare Untergeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt wird ( Art. 13 Abs. 1) am Beispiel der Wohnzone W3 bzw. neu W4.

WA Wohnanteil  
AZ Ausnutzungsziffer

wird zum Beispiel der Wohnanteil von 90% in der Wohnzone W3 (BZO 99) in der neuen Wohnzone W4 (BZO-Teilrevision 2014) auf 75% festgelegt (siehe Abb. 16). Diese Umrechnung der nominellen Wohnanteilspflicht entspricht einer einfachen Logik, die auch zukünftig gut nachvollziehbar ist, und schafft in den Wohngebieten einen angemessenen Spielraum für andere, höchstens mässig störende Nutzungen auf jeweils mindestens einem Vollgeschoss. Insgesamt führt sie allerdings zu einer leichten Erhöhung der absoluten Mindestwohnfläche. Dies ist aber angesichts der Tatsache vertretbar, dass seit



Jahren aufgrund der hohen Nachfrage höhere Wohnanteile realisiert werden als in der BZO gefordert, und entspricht der Zielsetzung eines weiteren Bevölkerungswachstums.

Zusammen mit den technisch angepassten Wohnanteilen müssen die Bestimmungen in Art. 3 Abs. 2 und 3 betreffend Lärmempfindlichkeit ebenfalls angepasst werden (vgl. Kapitel 7.1.1). Dabei wurden die Anpassungen so vorgenommen, dass sich materiell hinsichtlich der einzuhaltenden Lärmempfindlichkeitsstufe keine Änderungen ergeben. Das heisst, dass alle bisher der ES II zugeordneten Gebiete mit einem Wohnanteil von 90% weiterhin in der ES II und alle Gebiete mit einem Wohnanteil von bisher weniger als 90% in der ES III verbleiben. Im Weiteren musste auch Art. 6 Abs. 4 betreffend Herabsetzung des Wohnanteils zugunsten von Betrieben und Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie Art. 16 betreffend Zulässigkeit von mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie sexgewerblichen Salons oder vergleichbare Einrichtungen unter Berücksichtigung der technisch angepassten Wohnanteile geändert werden. Auch hier wurden die Anpassungen so vorgenommen, dass sich materiell hinsichtlich der Zulässigkeit der entsprechenden Nutzweisen keine Änderungen ergeben.

### 7.2.2 Erdgeschossnutzung (Art. 6a)

Mit den neuen Vorschriften zur Nutzung der Erdgeschosse werden verschiedene Ziele verfolgt. An Passantenlagen mit Zentrumsfunktion soll quartier- und publikumsorientiertes Gewerbe für die Versorgung und zur Belebung des Stadtraums gesichert und gefördert werden (vgl. Abb. 17 und 18). Absicht ist es, einerseits belebte Orte mit einer hohen Nutzungsvielfalt zu erhalten oder neu zu schaffen, andererseits eine dezentrale Quartiersversorgung sicherzustellen.

Um diese Ziele zu erreichen, werden in den neuen Ergänzungsplänen «Erdgeschossnutzungen» (Massstab 1:2500) hoch zentrale Lagen (Plätze, Strassenkreuzungen, ÖV-Haltestellen) bezeichnet, für die im Erdgeschoss je nach Zonentyp unterschiedlich strenge Nutzungsvorschriften gelten. Je nach zu-



Abb. 17 und 18: Gewerbliche und publikumsorientierte Nutzungen an Passantenlagen sichern die Quartiersversorgung und beleben den öffentlichen Raum. (Schmiede Wiedikon, Überbauung Kalkbreite)

grunde liegender Zonierung werden «gewerbliche Nutzungen» im Allgemeinen oder «publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen» im Speziellen vorgeschrieben.

Liegen die im Ergänzungsplan bezeichneten Lagen in Kern-, Quartiererhaltungs- und Zentrumszonen, werden im Erdgeschoss explizit publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen vorgeschrieben. Als publikumsorientierte Nutzungen gelten Nutzungen mit einem hohen Öffentlichkeitsgrad wie Verkaufsgeschäfte, Gastronomieeinrichtungen oder Gewerbe mit Laufkundschaft. In den übrigen Zonen sind im Erdgeschoss neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich. Grund für diese Differenzierung nach Zonen ist, dass publikumsorientierte gewerb-

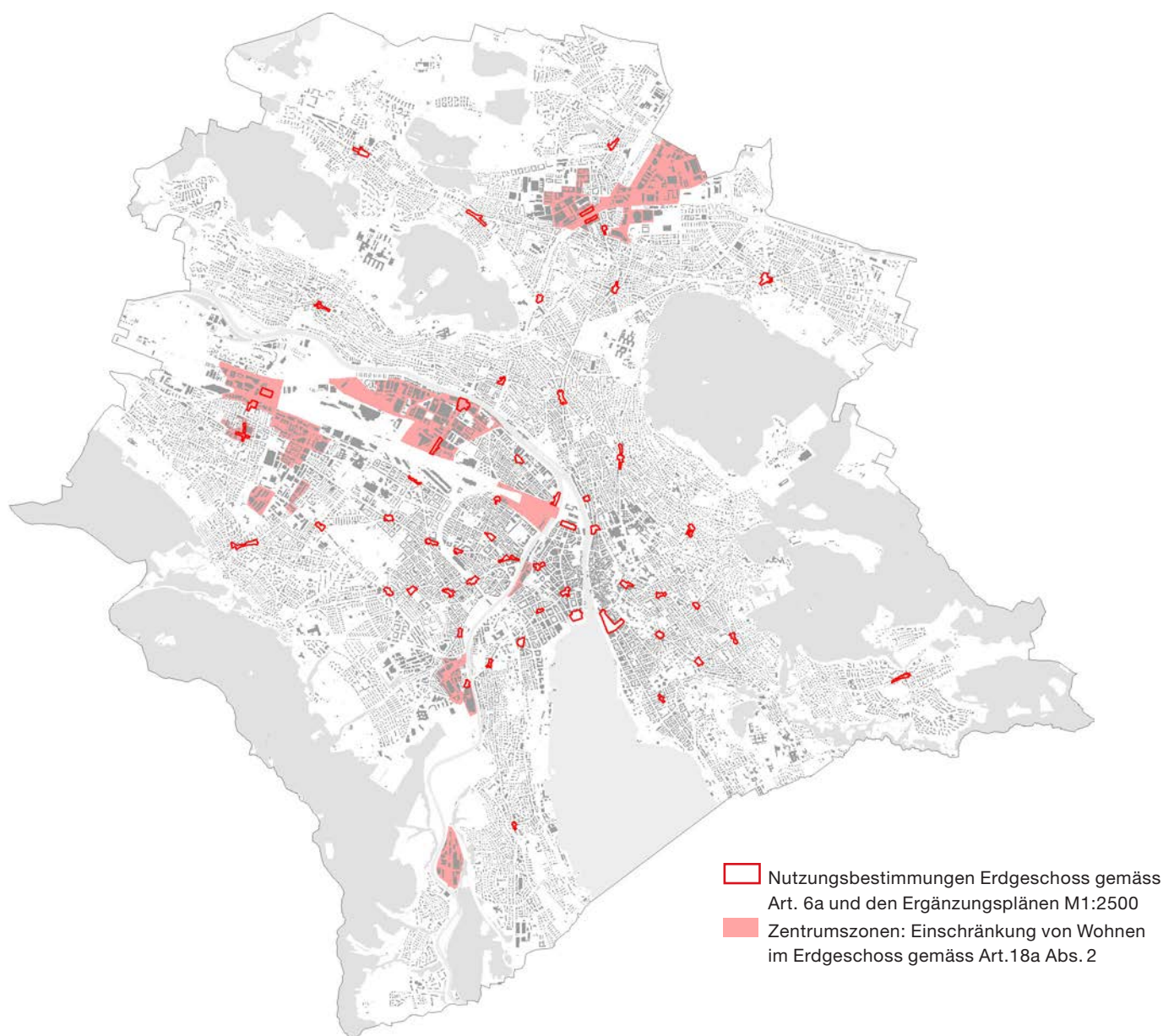


Abb. 19: Übersichtsplan Erdgeschossnutzungen



Abb. 20: Beispiel einer Platzsituation mit neuer Regelung zu den Erdgeschossnutzungen (Goldbrunnenplatz)



Abb. 21: Ergänzungsplan Erdgeschossnutzungen 1:2500, Darstellung des massgeblichen Platz- oder Strassenraums hinsichtlich Erdgeschossnutzung (Goldbrunnenplatz)

liche Nutzungen gemäss Planungs- und Baugesetz (§ 49 a Abs. 3 PBG) ausschliesslich in Kern-, Quartiererhaltungs- und Zentrumszonen festgelegt werden können.

Die Nutzungsbestimmungen gelten jeweils nur für die erste Raumtiefe des Erdgeschosses, das den gemäss Ergänzungsplänen bezeichneten massgeblichen Platz- und Strassenräumen zugewandt ist (vgl. Abb. 21). Die entsprechende Signatur im Ergänzungsplan wurde jeweils entlang der Baulinie festgelegt. Um Unklarheiten zu vermeiden, wird ausdrücklich festgehalten, dass diese Regelung auch für Gebäude, die vor oder hinter der Baulinie liegen.

Für den Begriff des Erdgeschosses gibt es keine gesetzliche Umschreibung. Bei der Auslegung ist daher vom allgemeinen Sprachgebrauch auszugehen. Danach wird der Begriff Erdgeschoss (Parterre) für das ebenerdig gelegene Erschliessungs- oder Eingangsgeschoss eines Gebäudes gebraucht.

Kriterien für die Festlegung dieser Nutzungsanordnungen waren zum einen bereits bestehende Standorte etablierter publikumsorientierter Nutzungen und zum anderen Standorte mit einer hohen Passantenfrequenz. Wo eine planerische Absicht besteht oder bereits Entwicklungen absehbar sind, wurden der Bestimmung auch ausgewählte Lagen zugeordnet, die in der Zukunft einen Beitrag zur Belebung und Durchmischung eines wichtigen öffentlichen Stadtraums leisten sollen (namentlich in den Neubaugebieten).

### 7.2.3 Arealüberbauung (Art. 8)

Grundsätzlich hat sich das Instrument der Arealüberbauung (früher Gesamtüberbauungen) bewährt und seine Bedeutung wird angesichts der angestrebten inneren Verdichtung weiter zunehmen. Es besteht kein Handlungsbedarf, grundsätzliche Änderungen der diesbezüglichen Vorschriften vorzunehmen, insbesondere ist eine Reduktion der minimalen Arealgrösse von 6 000 m<sup>2</sup> nicht angezeigt. Die langjährigen Erfahrungen mit dieser Mindestgrösse für Arealüberbauungen sind gut. Eine Arealgrösse von 6 000 m<sup>2</sup> ermöglicht den notwendigen Spielraum für eine städtebaulich überzeugende Anordnung der

dichten Gebäudestrukturen und für die Schaffung von zusammenhängenden und gut nutzbaren Frei- und Grünräumen. Diese Arealgrösse ermöglicht auch eine differenzierte Höhenentwicklung der Bauten und erlaubt somit, angemessen auf die unmittelbare Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen, indem beispielsweise die höchsten Gebäude in der Mitte des Areals stehen und sich die Gebäude am Rand an der Umgebung orientieren. Bei einer geringeren Arealgrösse von z.B. 4 000 m<sup>2</sup> wird der Anordnungsspielraum kleiner und es wird schwieriger, die erhöhten gestalterischen Anforderungen an eine Arealüberbauung zu erfüllen. Ausserdem würden sich die Quartiere heterogener in ihren Bau- und Freiraumstrukturen entwickeln, wenn eine grössere Anzahl von Grundstücken nach den Arealüberbauungsvorschriften bebaut werden könnten. Es ist aber zulässig, dass sich die Eigentümerschaften von zwei oder mehreren Grundstücken zusammenschliessen, um dadurch die Mindestgrösse von 6 000 m<sup>2</sup> zu erreichen.

Im Zusammenhang mit der Neuregelung in bestimmten Wohnzonen, wonach das anrechenbare Untergeschoss durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt wird, sind die Vorschriften zur Arealüberbauung teilweise angepasst und ergänzt worden (Art. 8 Abs. 5 und 7, vgl. Kapitel 7.3.1). Ausserdem muss neu mit einer Arealüberbauung ein angemessener Anteil an gedeckten Veloabstellplätzen und ausreichend Gemeinschaftsräume realisiert werden (Art. 8 Abs. 3). Damit kann ein wichtiger Beitrag zu dichten, gut ausgestatteten Wohnüberbauungen geleistet werden.

#### 7.2.4 Abgrabungen, Aufschüttungen (Art. 10)

Gemäss geltender BZO 99 (Art. 10 Abs. 2) sind Abgrabungen soweit gestattet, wie das Mass der Gebäudehöhe eingehalten bleibt und kein Untergeschoss mehrheitlich über dem gestalteten Boden liegt. Diese Regelung erlaubt Abgrabungen in grossem Umfang, solange gleichzeitig durch Aufschüttungen das Untergeschoss immer noch mehrheitlich unter dem gestalteten Boden zu liegen kommt. Die Erfahrungen zeigen, dass diese sehr weitgehende Regelung angesichts des grossen Bau- und Entwicklungsdrucks insbesondere an Hanglagen zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und schlecht in die Topografie eingepassten Gebäuden führen kann. Der na-



Abb. 22: Beispiel eines Wohngebäudes mit Abgrabungen im Bereich des anrechenbaren Untergeschosses



Abb. 23: Beispiel eines Wohngebäudes mit Abgrabungen im Bereich des anrechenbaren Untergeschosses

türliche Terrainverlauf ist nicht oder nur noch schlecht erkennbar und die Gebäude inklusive Umschwung fügen sich nicht mit der gewünschten Sorgfalt in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein.

Die Anpassung von Art. 10 hat zum Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Die BZO lässt deshalb neu nur noch «geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen» zu. Diese Regelung entspricht den Bestimmungen, die in der Bauordnung aus dem Jahr 1963 galten. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes können jedoch weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden. Das Mass der Gebäudehöhe ist auch ab dem gestalteten Terrain einzuhalten. Weiterhin erlaubt sind Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Autogaragen. Damit bleibt ein angemessener Spielraum für die Nutzung und Gestaltung der Gebäude gewahrt.

Im Zusammenhang mit der Neuregelung, wonach in bestimmten Wohnzonen das anrechenbare Untergeschoss durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt wird (vgl. Kapitel 7.3.1) sind die neu eingeschränkteren Abgrabungsmöglichkeiten als verhältnismässig zu beurteilen. Zusammen gewährleisten die beiden Anpassungen, dass sich Gebäude von ihrem Erscheinungsbild her künftig besser in die landschaftliche und bauliche Umgebung einbetten.

#### **7.2.5 Baumschutz (Art. 11a neu)**

Der Baumbestand trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt Zürich bei (vgl. Abb. 24). Als Folge der baulichen Entwicklung und wegen der baurechtlichen Möglichkeit, den Freiraum in den Bauzonen flächendeckend zu unterbauen, gerät der Baumbestand aber in der ganzen Stadt unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten bisher keine nutzungsplanerischen Vorschriften zum Baumschutz. Die Stimmberechtigten hatten am 17. Mai 1992 einer Baumschutzverordnung zugestimmt. Diese wurde aber infolge von Rechtsmittelentscheiden aufgehoben, da ein gemeindeweiter, flächendeckender Baumschutz im Widerspruch zum kantonalen Planungs- und Baugesetz steht (§ 76 PBG). In der Folge wurden keine angepassten Baumschutzbestimmungen erlassen.

Mit der Einführung von Baumschutzgebieten in der BZO soll nun in ausgewählten Gebieten der Schutz von bestehenden, stadtbildprägenden Bäumen verbessert werden. Ziel der Baumschutzgebiete und der dazugehörigen Vorschriften ist es, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt Zürich zu erhalten. Neben den neu eingeführten Baumschutzgebieten dienen auch weitere Instrumente und Verfahren (Leitbilder, Baubewilligungsverfahren, Einzelbaumschutz oder Unterschutzstellungen, Inventare) dem Erhalt und der Entwicklung des Baumbestands in der Stadt.



Abb. 24: Wertvoller Baumbestand in Wollishofen

Mit der Einführung des neuen Artikels 11a wird in den Baumschutzgebieten das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Auch Eingriffe im Kronenbereich oder am Wurzelwerk, die sich wie eine Beseitigung auswirken oder eine solche notwendig machen, bedürfen einer Bewilligung. Wenn solche Bäume natürlich absterben, sind sie zu ersetzen. Die Gebiete mit Baumbeständen, für die eine Bewilligungspflicht gilt, sind im Ergänzungsplan für Baumschutzgebiete im Massstab 1:5000 bezeichnet (vgl. Abb. 25).

Die Prüfung eines Fällgesuchs beinhaltet das Abwägen der involvierten Interessen: das öffentliche Interesse am Erhalt des für das Siedlungsbild bedeutsamen Baumes, das Interesse der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers an der ordentlichen Grundstücksnutzung, aber auch allenfalls die Interessen betroffener Dritter. Die Bewilligung zur Fällung eines Baumes, der sich gemäss Ergänzungsplan im Baumschutzgebiet befindetet, kann erteilt werden, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baumes nicht überwiegt. Art. 11a Abs. 5 zählt beispielhaft (und nicht abschliessend) mögliche Fälle auf, in denen ein Interesse am Erhalt des Baumes fehlt oder gegenläufige Interessen dem Erhalt des Baumes entgegenstehen. Die neue Vorschrift ermöglicht eine Interessensabwägung im Einzelfall. So wird insbesondere auch die übermässige Einschränkung der ordentlichen Grundstücksnutzung als Grund für die Erteilung einer Bewilligung zur Beseitigung von Bäumen bezeichnet. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzung vermieden werden. Das heisst, auch wenn ein Baum wegen seiner stadtbildprägenden Funktion vom Baumschutzgebiet erfasst wird, können mit Blick auf ein Bauvorhaben die Entwicklungsabsichten dem Interesse am Erhalt des Baumes gegenübergestellt werden; dabei sollen verschiedene Lösungsvarianten (Anpassung des Bauprojekts, alternativer Standort für den Baum, Ersatzpflanzung) geprüft werden. So soll im Einzelfall auch für Parzellen im Baumschutzgebiet geklärt werden, welche Rahmenbedingungen für die Entwicklung gelten und wo ein Spielraum besteht.

Für Massnahmen zur polizeilich gebotenen Freihaltung des Strassenraums ist keine Bewilligung erforderlich. Wird das Fällen von Bäumen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Die spätere Be-



Abb. 25: Baumschutzgebiete, Ergänzungsplan Massstab 1:5000

seitigung dieser Ersatzpflanzung bedarf unabhängig vom Stammumfang einer Bewilligung. Damit werden die Ersatzpflanzungen langfristig gesichert und die Entwicklung des Baumbestands dauerhaft unterstützt.

Abbildung 25 zeigt die Baumschutzgebiete in der Stadt Zürich. Je nach Gebiet hat der bestehende Baumbestand fürs Stadtbild unterschiedliche Bedeutung. In kleinstrukturierten Einfamilienhausquartieren spielen grosse Einzelbäume aufgrund der Platzverhältnisse eine eher untergeordnete Rolle. In den stark durchgrünten, parkartigen oder parkähnlichen Siedlungsgebieten an den Hanglagen dagegen sind die Bäume prägende Elemente des Siedlungs- und Landschaftsbilds und sollen deshalb, wo es die Verhältnisse zulassen, erhalten bleiben. In der Innenstadt, in der Altstadt und in den Industriegebieten besteht aus stadtklimatischer Sicht ein Interesse an einer kühlenden

Vegetation. Der Erhalt von bestehenden und die Schaffung von neuen Grünstrukturen sind deshalb in diesen Gebieten erwünscht. Der Baumbestand in diesen Gebieten besteht aber vor allem aus Strassenbäumen und Bäumen in Parkanlagen, über deren Erhalt die Verwaltung selbst befinden kann.

Die Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen wird in solchen Gebieten eingeführt, in denen der Baumbestand einen wertvollen Beitrag für das Siedlungs- und Landschaftsbild leistet. Bei der Auswahl der Baumschutzgebiete wurde darauf geachtet, dass jeweils mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllt ist:

- Baumbestand auf den Kuppen oder an den Hanglagen: die Bäume sind aus der Nachbarschaft, häufig auch vom Seeufer aus, sichtbar
- Bäume, die massgeblich zum Bild eines durchgrüntes Quartiers beitragen
- Baumbestand im räumlichen Kontext von parkartigen Gärten
- Bestand von alten Bäumen mit mächtigen Volumen, die zusammen mit anderen Bäumen eine grüne Kulisse bilden
- Bestand von Bäumen, die Bauten überragen oder als Kontrapunkt zu diesen wirken

### **7.3 Wohnzonen (Art. 13–17)**

Die geltende BZO weist in den Wohnzonen gegenüber dem baulichen Bestand teilweise beträchtliche Ausnützungsreserven auf. Diese grossen Reserven ermöglichen die gewünschte Siedlungsentwicklung nach innen. Die innere Verdichtung führt dazu, dass sich Wohnquartiere teilweise stark verändern. Bei der Weiterentwicklung der Wohnquartiere ist deshalb den bestehenden Qualitäten Sorge zu tragen. Neue Strukturen haben sich gut in das bestehende Stadtgefüge einzuordnen.

Um die angestrebte qualitätvolle und differenzierte Verdichtung besser zu unterstützen, werden folgende Änderungen bei den Vorschriften zu den Wohnzonen vorgenommen:

- Ersatz des anrechenbaren Untergeschosses durch ein zusätzliches Vollgeschoss in den Wohnzonen W2 (teilweise) und W3–W5 (Art. 13 Abs. 1, vgl. Kapitel 7.3.1) sowie eine damit in Zusammenhang stehende Neuregelung von Erscheinung und Höhenlage des Untergeschosses (Art. 13 Abs. 3, vgl. Kapitel 7.3.1)
- Einführung eines neuen Wohnzonentyps W4b (Art. 13 Abs. 1, vgl. Kapitel 7.3.2)
- Präzisierung der Vorschriften zu den «Gebieten mit erhöhter Ausnutzung» und Aufnahme zusätzlicher Gebiete zur Förderung einer verdichteten Bauweise entlang städtisch geprägter Hauptachsen (Art. 13 Abs. 2, vgl. Kapitel 7.3.3)



### 7.3.1 Anrechenbares Untergeschoss (Art. 13 Abs. 1 und 3)

#### Ausgangslage und Handlungsbedarf

Gemäss BZO 99 ist in allen Wohnzonen ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Die geltende BZO enthält keine weiteren Bestimmungen, so dass die Baugesuche entsprechend den Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beurteilt werden. Demnach sind Untergeschosse horizontale Gebäudeabschnitte, die ganz oder teilweise in den gewachsenen Boden ragen (§275 Abs. 3 PBG). Dabei reicht gemäss Rechtsprechung bereits ein Hineinragen von wenigen Zentimetern in den Boden, damit das betreffende Geschoss als Untergeschoss gilt. An Hanglagen ist die Nutzung des talseitig natürlich in Erscheinung tretenden anrechenbaren Untergeschosses zu Wohn- und Arbeitszwecken unproblematisch, solange es natürlich belichtet ist und keine unverhältnismässigen Terrainveränderungen vorgenommen werden. Diese Sichtweise und das Ziel, die innere Verdichtung zu fördern, führten zur PBG-Revision von 1991, mit der das in Bezug auf die Geschossigkeit anrechenbare Untergeschoss hinsichtlich der Ausnützungsziffer von der Anrechenbarkeit befreit wurde. So müssen Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im anrechenbaren Untergeschoss als Folge der Privilegierung nach §255 Abs. 2 PBG nicht (oder allenfalls nur teilweise) auf die Ausnützungsziffer angerechnet werden.



Abb. 26: Publikumsorientierte Nutzungen im anrechenbaren Untergeschoss gegenüber Strassenraum abgesenkt



Abb. 27: Wohngebäude in der dreigeschossigen Wohnzone mit Wohnungen im anrechenbaren Untergeschoss



Abb. 28: Wohnungen im anrechenbaren Untergeschoss: Terrasse gegenüber Strassenraum abgesenkt



Abb. 29: Wohnungen im anrechenbaren Untergeschoss: Terrasse gegenüber natürlich gewachsenem Terrain abgesenkt

In der Stadt Zürich wird als Folge des hohen Entwicklungsdrucks das sogenannte «Zürcher Untergeschoss» vermehrt auch in der Ebene oder im nur leicht geneigten Terrain realisiert (vgl. Abb. 26–29). Das nur wenig in den Boden ragende anrechenbare Untergeschoss tritt dadurch wie ein weiteres Vollgeschoss in Erscheinung. Damit stimmen die in der Bauordnung festgeschriebene Ebene und die tatsächlich in Erscheinung tretende Vollgeschosszahl nicht mehr überein. Das eigentliche Erdgeschoss wirkt in der Höhe gedrun-gen und die abgesenkte Eingangssituation ist einer attraktiven und behindertenfreundlichen Zugänglichkeit abträglich. Dies gilt insbesondere für Erdgeschosse mit publikumsorientierten Nutzungen im städtischen Kontext. Die Wohnqualität in den anrechenbaren Untergeschossen ist eingeschränkt, wenn der Fussboden der Wohnung gegenüber dem umliegenden Terrain ab-gesenkt ist und die Wohnungen von aussen gut einsehbar sind und deshalb weniger Intimsphäre aufweisen. In der Folge wird oftmals ein Sichtschutz in Form von Hecken oder Mauern nötig, was zu unbefriedigenden Übergän-gen gegenüber dem öffentlichen Strassenraum führt. Solche Gestaltungen entsprechen nicht typisch städtischen Strassenräumen, sind unübersichtlich und verschlechtern das Sicherheitsempfinden im öffentlichen Raum. Rück-wärtig wirken sich die abgesenkten Erdgeschosse mit den wannenartig ein-gestanzten Sitzplätzen und Gärten negativ auf die Gestaltung und Nutzbar-keit des sowieso knapper werdenden privaten Freiraums aus.

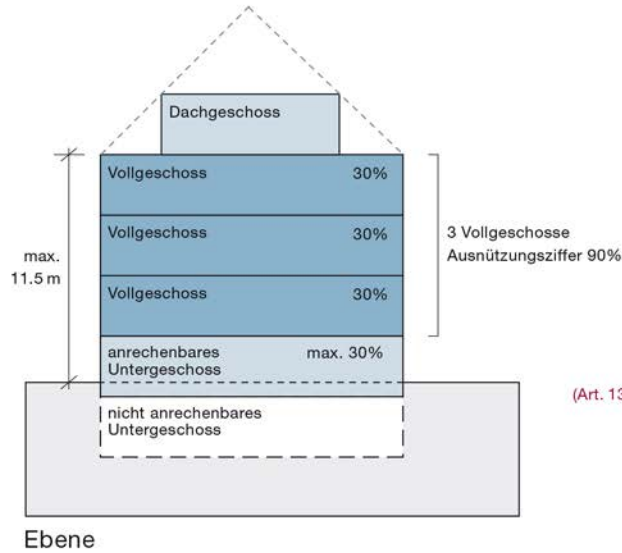
### Neuregelung in den Wohnzonen differenziert nach Zonentyp

Mit einer neuen Regelung soll den negativen Auswirkungen des sogenann-ten «Zürcher Untergeschosses» entgegen gewirkt werden. Zulässigkeit und Erscheinung des anrechenbaren Untergeschosses wird differenziert nach Zonentyp und unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien festgelegt, insbesondere der Topografie und der Verdichtungsempfindlichkeit. Die Aus-nutzungsmöglichkeiten werden dabei im Vergleich zur geltenden BZO 99 nicht reduziert.

Wohnzone	W2bl	W2bII	W2bIII	W2	W2 W3	W4b	W3 W4	W4 W5	W5 W6
Vollgeschosse max.	2	2	2	2	2 3	4	3 4	4 5	5 6
Anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1	1	1 0 vorb. Art. 8 Abs. 7	0 vorb. Art. 8 Abs. 7	1 0 vorb. Art. 8 Abs. 7	1 0 vorb. Art. 8 Abs. 7	1 0 vorb. Art. 8 Abs. 7
Anrechenbares Dach- geschoss max.	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Gebäudehöhe max. (m)	8,5 9,0	8,5 9,0	8,5 9,0	8,5 9,0	8,5 9,5	12,5	11,5 12,5	14,7 15,5	18 18,5
Grundgrenzabstand min. (m)	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Gebäuelänge inkl. besondere Gebäude max. (m)	25	20							
Ausnutzungsziffer max. (%)	40	40	45	60	60 90	105	90 120	130 165	170 205
Überbauungsziffer <b>Haupt- gebäude</b> max. (%)	22	22	25						

Abb. 30: Grundmasse in den Wohnzonen (Art. 13 Abs. 1), Ergänzungen und Änderungen in der BZO-Teilrevision 2014 in rot

BZO 1999  
WOHNZONE W3, AZ 90%



BZO-TEILREVISION 2014  
WOHNZONE W4, AZ 120%

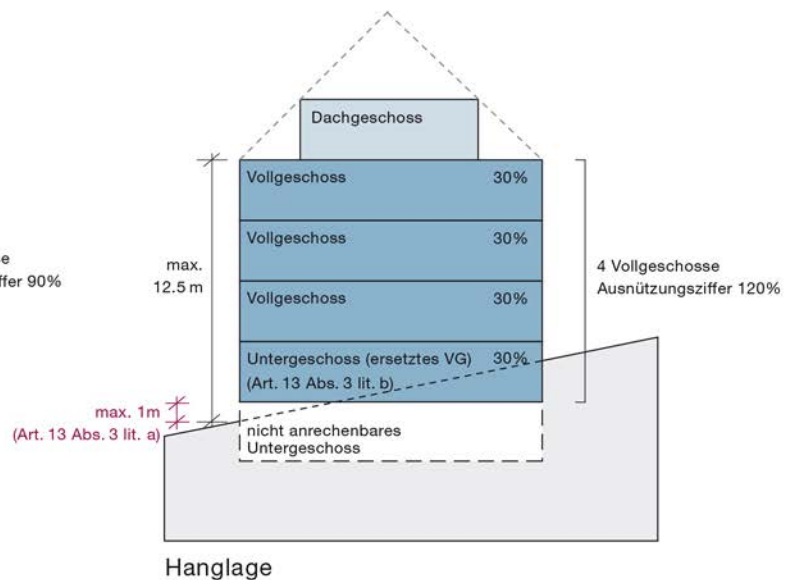
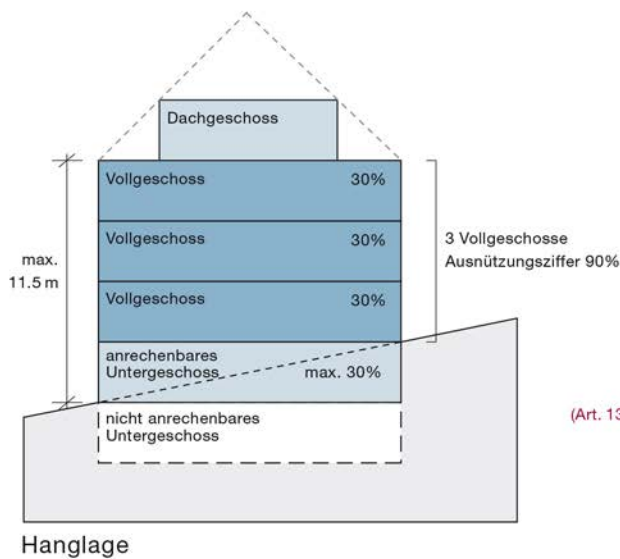
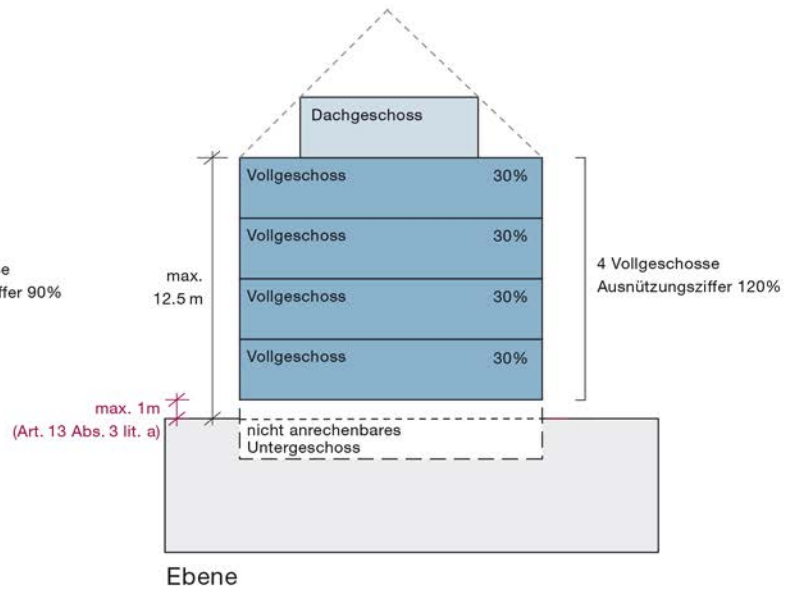


Abb. 31: Schematische Schnitte für Ebene und Hangsituation: Neuregelung am Beispiel der Wohnzone W3 (BZO 99), die neu zur Wohnzone W4 (BZO-Teilrevision 2014) wird. Das anrechenbare Untergeschoss wird durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt.

### **Ersatz des anrechenbaren Untergeschosses durch ein Vollgeschoss in den Wohnzonen W2 (teilweise) und W3–W5**

In den Wohnzonen W2 (teilweise) und W3–W5 wird neu das anrechenbare Untergeschoss durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt (vgl. Abb. 31). Diese Zonen liegen mehrheitlich in flachem oder leicht geneigtem Gelände, weshalb sich hier aufgrund des Terrainverlaufs kein natürlich anfallendes Untergeschoss ergibt. Die Bezeichnungen dieser Wohnzonen ändern entsprechend der neuen Vollgeschosszahl; so wird beispielsweise die bisherige Wohnzone W3 (BZO 99) neu als W4 (BZO-Teilrevision 2014) bezeichnet. Die Ausnützungsziffern werden um die Grösse eines durchschnittlichen Vollgeschosses erhöht, womit die Fläche des gestrichenen anrechenbaren Untergeschosses voll kompensiert wird. Die Gebäudehöhen, die gemäss BZO 99 grosszügig bemessen waren und erst die Realisierung des anrechenbaren Untergeschosses erlaubten, müssen nur leicht je nach Zone um 0,5 bis 1 m erhöht werden. Der fertige Boden des untersten Vollgeschosses oder des ein solches ersetzenden Untergeschosses darf nicht höher als 1 m über dem gewachsenen Boden längs der Gebäudeaussenseite liegen (Art. 13 Abs. 3). Damit wird dafür gesorgt, dass das Untergeschoss auch tatsächlich wie ein Untergeschoss mit untergeordneter Belichtung in Erscheinung tritt und später nicht erneut Druck auf dessen Nutzung zu Wohn- und Arbeitsräumen entsteht.

### **Weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zulässig in den Wohnzonen W2 (teilweise) und W2b**

In den Zonen W2b (vollständig) und W2 (teilweise) ist wie bisher ein anrechenbares Untergeschoss zulässig und die Vollgeschosszahl bleibt bei zwei. Die Gebiete der Wohnzonen W2b (vollständig) und W2 (teilweise) befinden sich grundsätzlich an Hanglagen, an denen die Realisation eines anrechenbaren Untergeschosses, das talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch ist. Zur Sicherung der quartiertypischen Körnigkeit und Durchgrünung gelten in der Zone W2b weiterhin eine Überbauungsziffer und eine Gebäudelängenbeschränkung. Die Gebäudehöhe wird in den Wohnzonen W2b und W2 von 8,5 m auf 9 m erhöht. Diese leichte Erhöhung erlaubt den notwendigen Projektierungsspielraum, um das anrechenbare Untergeschoss talseitig vollständig in Erscheinung treten zu lassen und insgesamt das Gebäude gut in die Topografie einzupassen. Ausserdem wird damit den neu eingeschränkteren Abgrabungsmöglichkeiten (Art. 10, vgl. Kapitel 7.2.4) Rechnung getragen.

In der Zone W2 verbleiben nur jene Gebiete, die sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden und aufgrund ihrer Topografie und stadträumlichen Lage an den markanten Flanken von Höggerberg, Zürichberg oder Adlisberg bezüglich Gebäudehöhe, Körnigkeit und Durchgrünung verdichtungssensibel sind (vgl. Abb. 32). Nebst der Topografie sind weitere Kriterien massgebend für den Verbleib eines Gebiets in der Wohnzone W2. So bleiben geschützte und inventarisierte Kleinhaussiedlungen weiterhin der Wohnzone W2 zugewiesen, weil diese Zone dem Erhaltungsziel ihrer baulichen Strukturen entspricht und somit kein zusätzlicher Erneuerungsdruck ausgelöst wird.

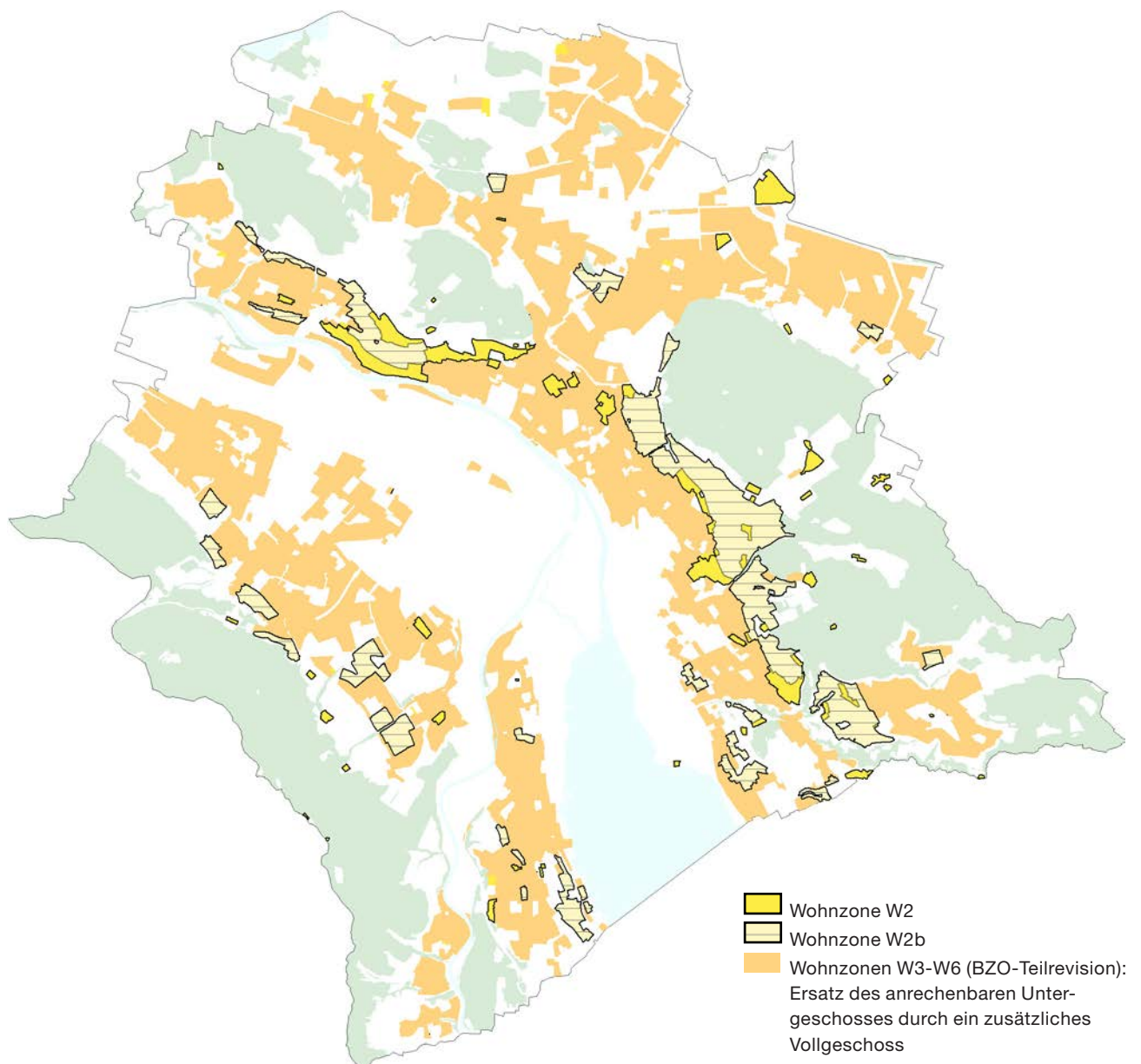


Abb. 32: Übersichtsplan: In der Wohnzone W2b (Besonderes Wohngebiet) und in Teilen der Wohnzone W2 ist wie bisher ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. In den übrigen Wohnzonen wird das anrechenbare Untergeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt.

Im Weiteren verbleiben Kleinstbauzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets und an exponierten Lagen wie dem Uetliberggrat in der Wohnzone W2.

### Zusammenfassung und Auswirkungen der Neuregelung

Mit dieser neuen, nach Zonentypen differenzierten Regelung wird die Problematik des «Zürcher Untergeschosses» angemessen gelöst. Die Regelung ist einfach und erfolgt ohne Ausnutzungsverlust. Der Projektierungsspielraum wird erhöht, indem neu z.B. Hochparterrelösungen für strassenseitiges Wohnen oder überhohe Erdgeschosse für gewerbliche Nutzungen ohne Ausnutzungsverlust möglich sind. Damit kann das Ziel eines gut in die

landschaftliche und bauliche Umgebung eingepassten Erdgeschosses mit qualitätvollen Wohnungen oder gut zugänglichen gewerblichen Nutzungen erreicht werden. Die Absicht, zur Erhöhung des Projektierungsspielraums Teile von Untergeschossen in den neuen Zonen W3–W6 gewerblich nutzen zu können, sofern die dazu notwendige Ausnützung aus den Vollgeschossen bezogen würde, wurde seitens der Baudirektion Kanton Zürich als nicht genehmigungsfähig erachtet. Das zusätzliche Vollgeschoss bedingt eine leichte Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe um maximal 1 m.

Weil sich die Festlegung der Wohnanteile in der Systematik jeweils auf die Anzahl Vollgeschosse bezieht und sich diese aufgrund der oben beschriebenen Neuregelung verändert, müssen die im Zonenplan festgelegten Wohnanteile in den Wohnzonen W2 (teilweise) und W3–W5 (BZO 99) bzw. W3–W6 (BZO-Teilrevision 2014) technisch angepasst werden (vgl. Kapitel 7.2.1).

### **Spezialbestimmung zu Art. 13 Abs. 1 und 3 bei Arealüberbauungen (Art. 8 Abs. 7 neu)**

Die Neuregelung in bestimmten Wohnzonen, wonach das anrechenbare Untergeschoss durch ein Vollgeschoss mit entsprechender Erhöhung der Ausnützungsziffer ersetzt wird, wirkt sich auf die Berechnung der Ausnützungsziffer der Arealüberbauung aus. Beträgt z.B. die Ausnützung in der bisherigen Wohnzone W3 (BZO 99) mit Regelbauweise 160% (130% plus etwa 30% im anrechenbaren Untergeschoss), so liegt die Ausnützung in der neuen Wohnzone W4 (BZO-Teilrevision 2014) insgesamt bei 160% (vgl. Abb. 33). Auch wenn die Ausnützung mit der Arealüberbauung letztlich gleich hoch ist wie nach geltender BZO, ist in Abweichung von Art. 13 Abs. 1 im Rahmen von Arealüberbauungen in den Wohnzonen W4–W6 (BZO-Teilrevision 2014) ein anrechenbares Untergeschoss in eingeschränkter Form erlaubt. Gemäss Art. 8 Abs. 7 (BZO-Teilrevision 2014) darf das anrechenbare Untergeschoss zu maximal einem Fünftel der Fläche eines durchschnittlichen Vollgeschosses mit anrechenbaren Räumen genutzt werden. Dies führt in den Wohnzonen W4–W6 (BZO-Teilrevision 2014) zu leicht höheren Ausnützungen (etwa 6–7% Ausnützungspunkte). Das anrechenbare Untergeschoss darf dabei in Abweichung von Art. 13 Abs. 3 mehr als 1 m aus dem Boden ragen. Bei Bedarf kann gestützt auf das Planungs- und Baugesetz zusätzlich Ausnützung aus den Vollgeschossen in das anrechenbare Untergeschoss transferiert werden (§ 255 Abs. 2 PBG).

Ein anrechenbares Untergeschoss soll mit der Arealüberbauung in den Zonen W4–W6 (BZO-Teilrevision 2014) deshalb weiterhin zulässig sein, um den notwendigen Anordnungsspielraum zu gewährleisten, und die sehr hohen Dichten auf acht statt nur auf sieben Geschossen (sieben Vollgeschosse plus ein anrechenbares Untergeschoss) zu realisieren. Somit besteht ein angemessener Spielraum für eine differenzierte Höhenentwicklung der verschiedenen Gebäude und deren Anordnung auf dem Areal unter Berücksichtigung der benachbarten Baustrukturen.

Der bisherige Druck, das von der Ausnützung befreite anrechenbare Untergeschoss vollständig mit Wohn- und Arbeitsräumen zu nutzen, entfällt. Dadurch wird indirekt die Ansiedlung der erforderlichen Nebenräume wie Abstellräume, Waschküchen oder Veloabstellplätze in den Erdgeschossen gefördert, was für die Bewohnerinnen und Bewohner attraktiv ist. Die Nutzungsanordnung wird also insgesamt flexibler. Die Neuregelung fördert die Realisierung von besser in die Topografie und bauliche Umgebung eingepassten Erdgeschossen.

Voraussetzung für die gegenüber der Regelbauweise erhöhte Ausnützung bleibt weiterhin, dass die Anforderungen einer besonders guten Gestaltung sowie einer zweckmässigen Ausstattung und Ausrüstung erfüllt sind (§ 71 Abs. 1 und 2 PBG). Ausserdem muss neu mit der Arealüberbauung ein angemessener Anteil an gedeckten Veloabstellplätzen und Gemeinschaftsräumen realisiert werden (Art. 8 Abs. 3). Damit kann ein wichtiger Beitrag zu dichten, gut ausgestatteten Wohnüberbauungen geleistet werden.

Art. 8 Abs. 5 (neu) bestimmt die maximal zulässige Vollgeschosszahl im Rahmen der Arealüberbauung. In den Wohnzonen W2b sind weiterhin keine Areal-

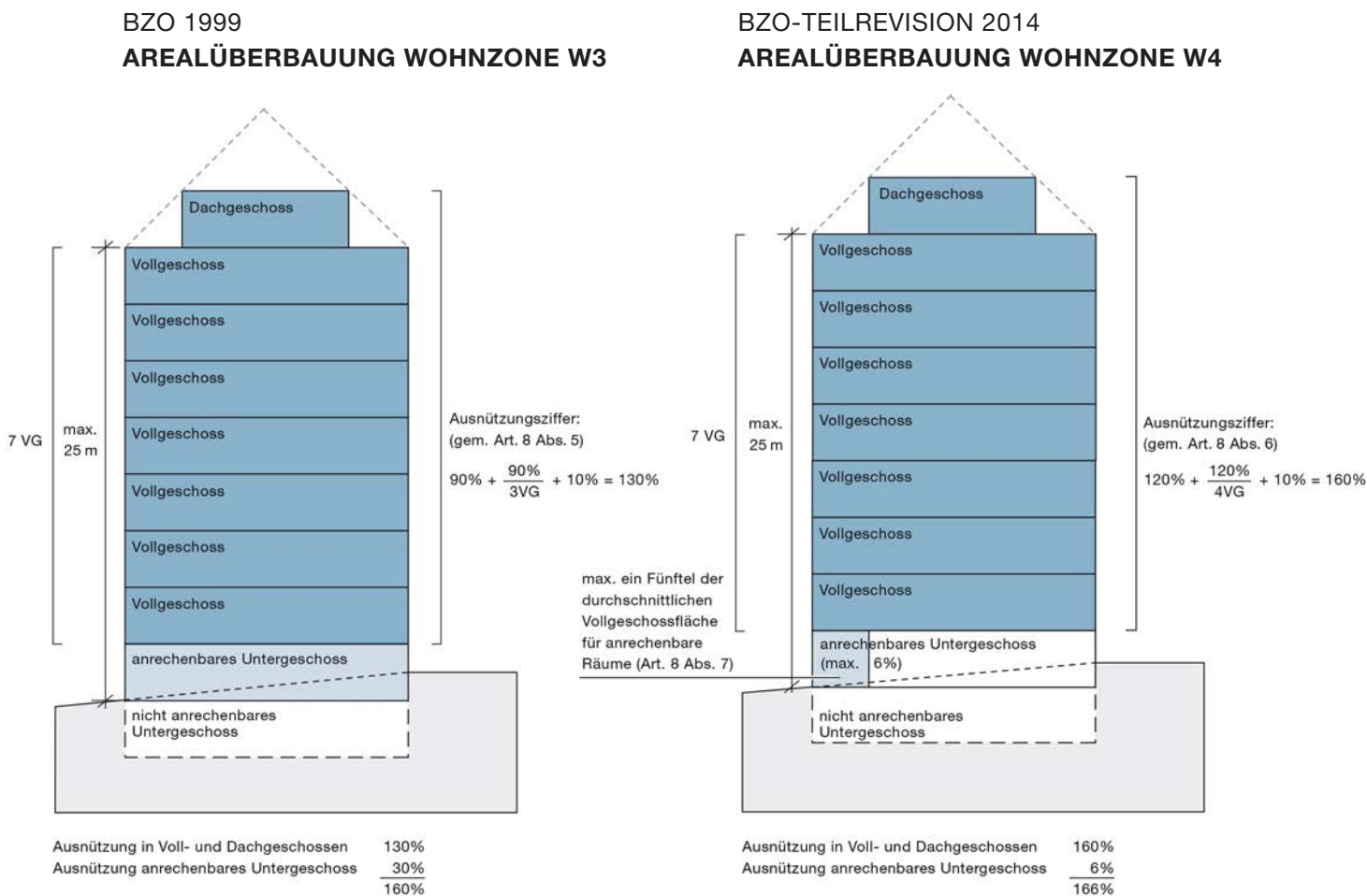


Abb. 33: Schematische Schnitte: Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses bei der Arealüberbauung am Beispiel der Wohnzone W3 (BZO 99) und neu W4 (BZO-Teilrevision 2014)

alüberbauungen zulässig. In der Wohnzone W2 sowie in der neuen Wohnzone W3 gemäss Teilrevision (ehemals Wohnzone W2) darf mit Arealüberbauung wie bisher ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden. In Gebieten, die in der neu eingeführten Wohnzone W4b liegen, sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig (vgl. Kapitel 7.3.2). Der Sprung auf sieben Vollgeschosse ist weiterhin in den Zonen W4, W5 und W6 (BZO-Teilrevision 2014) zulässig.

### 7.3.2 Neuer Wohnzonentyp W4b (Art. 13 Abs. 1)

Die Vorschriften zur heute grossflächig über die ganze Stadt verteilten dreigeschossigen Wohnzone W3 (BZO 99) bzw. neu W4 (BZO-Teilrevision 2014) werden den unterschiedlichen Quartiertypen nicht überall gerecht. Aufgrund der grossen Ausnutzungsreserven gegenüber dem baulichen Bestand und den zusätzlichen Möglichkeiten der Arealüberbauung sind heute Massstabs-

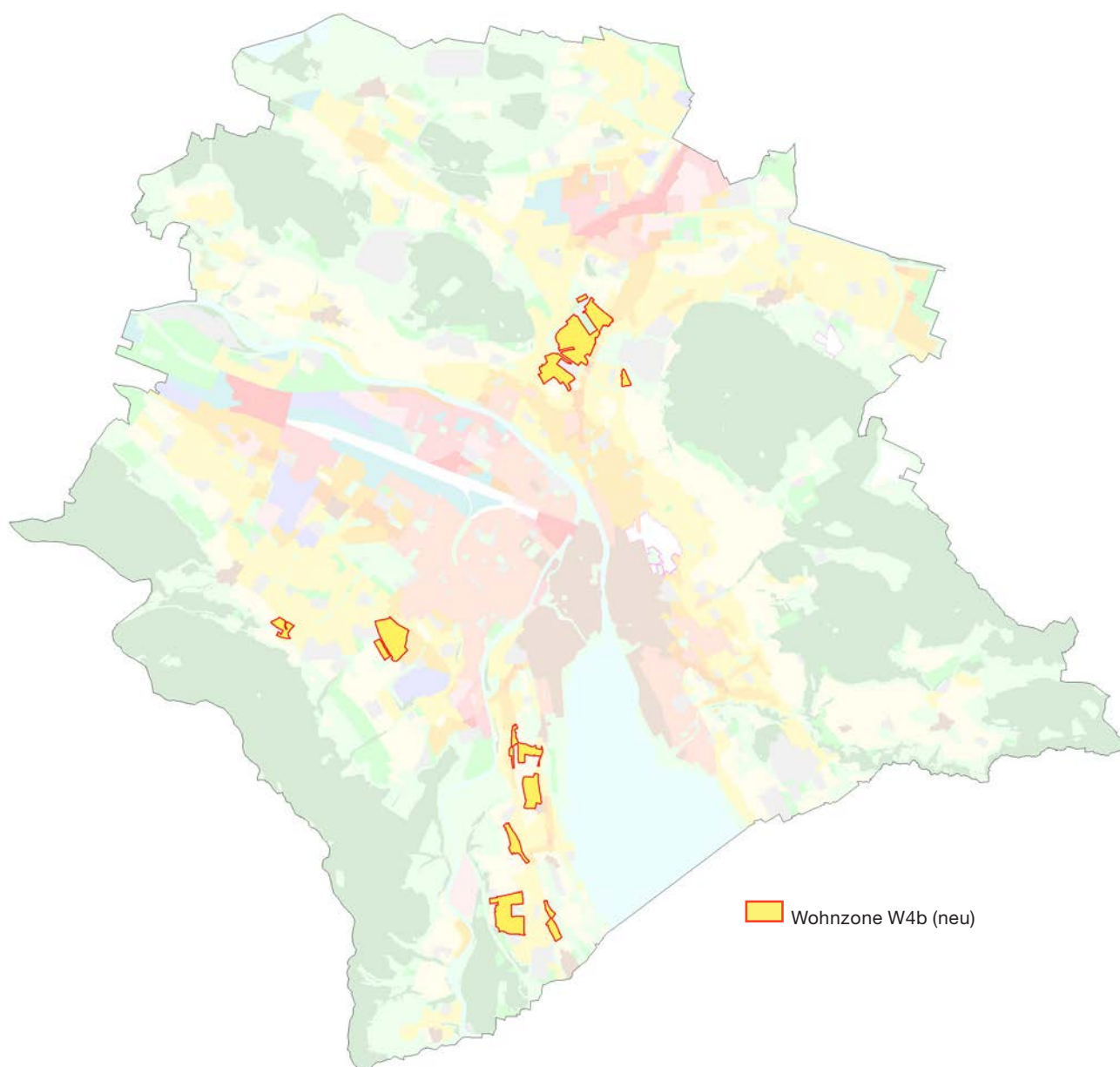


Abb. 34: Zonenplan: Gebiete, die neu der Wohnzone W4b zugewiesen werden





Abb. 35: Wohnzone W4b (neu) im Gebiet Milchbuck, Unterstrass



Abb. 36: Wohnzone W4b (neu) im Gebiet Milchbuck, Unterstrass



Abb. 37: Wohnzone W4b (neu) im Gebiet Heuried, Wiedikon



Abb. 38: Wohnzone W4b (neu) in Wollishofen

sprünge bezüglich Dichte und Höhe möglich, die nicht überall quartierverträglich sind. Dies zeigen auch verschiedene Ersatzneubauten, die in den letzten Jahren in der Zone W3 (BZO 99) realisiert wurden.

Mit der Teilrevision der BZO wird nun eine Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone W3 bzw. neu W4 vorgenommen und ein neuer Zonentyp W4b eingeführt (vgl. Abb. 34). Mit ihr soll in den verdichtungssensibleren Gebieten eine bauliche Entwicklung sichergestellt werden, die zwar eine massvolle Verdichtung erlaubt, sich aber stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und an den typischen Quartiermerkmalen orientiert.

Eine Grundlage für die Zonierung der neuen Wohnzone W4b bildet die Räumliche Entwicklungsstrategie RES (vgl. Kapitel 4.3). Bei den W4b-Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. Bei der Zuweisung wurden zudem die Ausnützung der bestehenden Bebauung und geplante Projekte möglichst berücksichtigt.

In der neuen Wohnzone W4b gilt eine Ausnützungsziffer (AZ) von 105%. Diese Ausnützungsziffer liegt somit in der Mitte zwischen derjenigen der

Wohnzone W3 (BZO-Teilrevision 2014) mit 90% und der Wohnzone W4 (BZO-Teilrevision 2014) mit 120%. Wird eine Arealüberbauung gemäss Art. 8 erstellt wird, dürfen in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse erstellt werden. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute in der Wohnzone W4 (BZO 99: W3) bei Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Der neue Zonentyp W4b eignet sich grundsätzlich auch für Aufzonungen von Gebieten, die heute in der Wohnzone W2 (BZO 99) bzw. W3 (BZO-Teilrevision 2014) liegen und bei denen eine weitere Verdichtung erwünscht und ortsverträglich ist. Aufzonungen müssen mit der notwendigen Sorgfalt und unter Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf Freiraumversorgung, öffentliche Infrastruktur und Erschliessung erfolgen. Deshalb werden Aufzonungen im Rahmen von separaten Planungsprozessen und basierend auf städtebaulichen Leitbildern in nachgelagerten Verfahren angegangen (vgl. Kapitel 2.3).

### 7.3.3 Gebiete mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2)

Mit der Vorschrift für die Gebiete mit erhöhter Ausnützung gemäss Art. 13 Abs. 2 wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Dies wird einerseits durch eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Ausnützung in der ersten Bautiefe und andererseits durch geringere Grenzabstände ermöglicht. An diesem bewährten Instrument wird festgehalten, es besteht aber Bedarf an einer formalen Präzisierung und an untergeordneten Anpassungen von

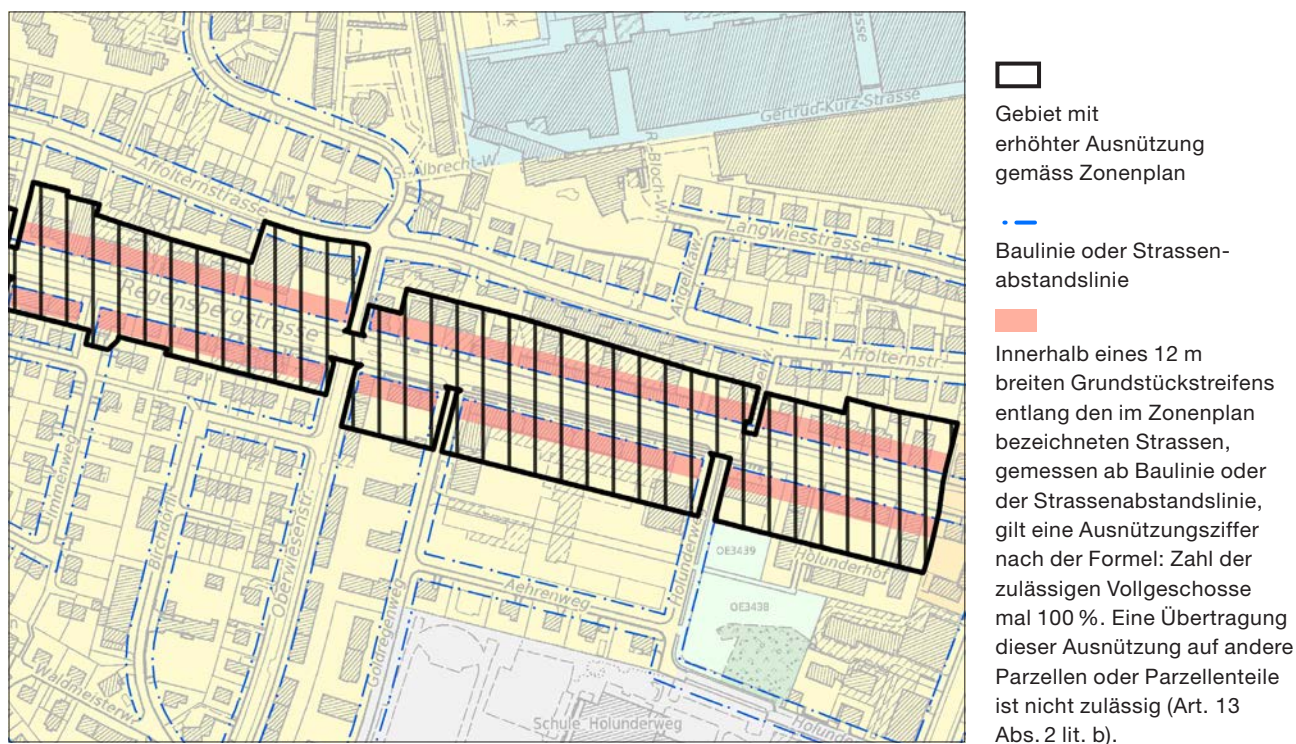


Abb. 39: Schematische Darstellung der Berechnungsweise der erhöhten Ausnützung (Art. 13 Abs. 2)

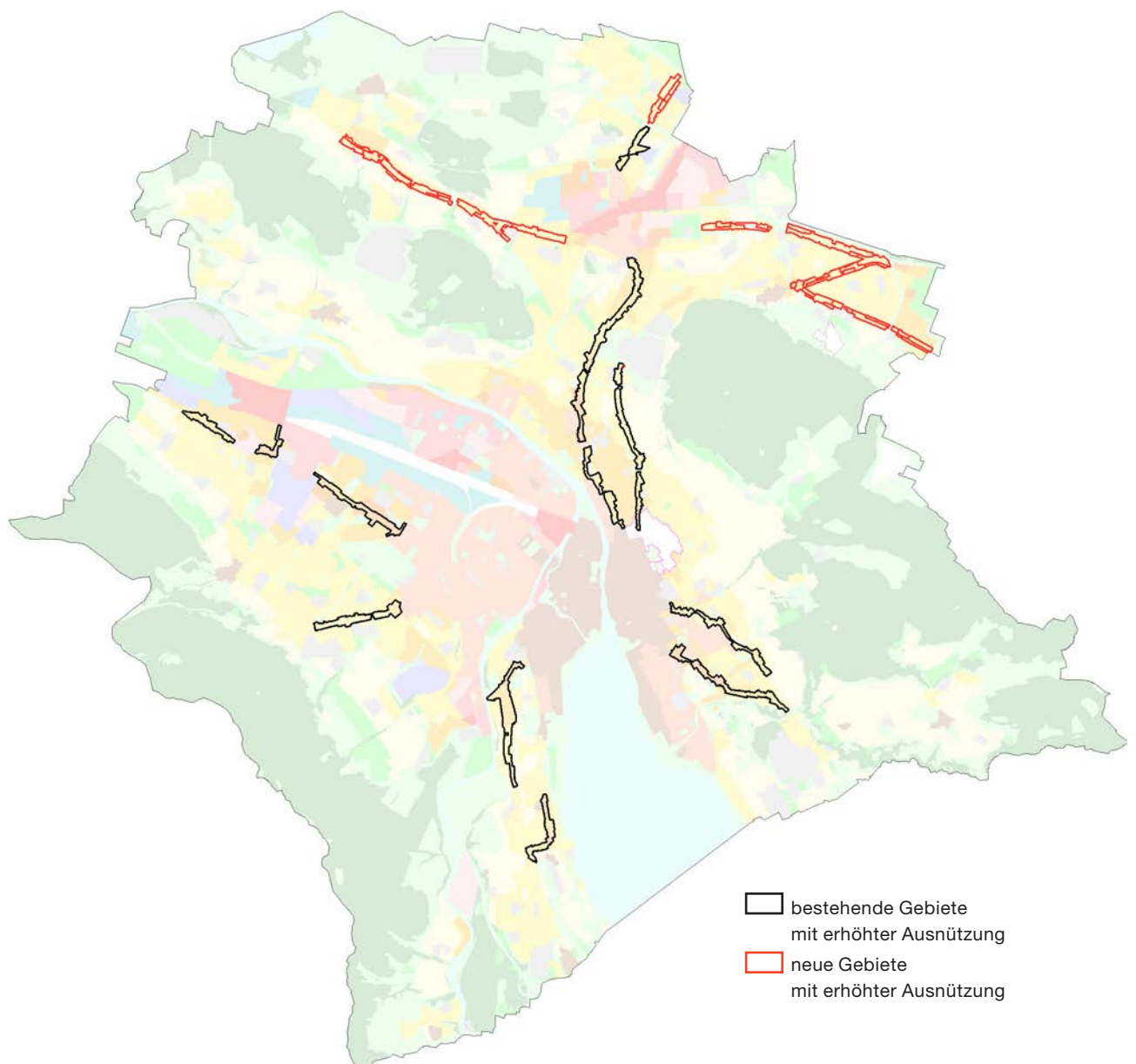


Abb. 40: Zonenplan, Gebiete mit erhöhter Ausnutzung

Art. 13 Abs. 2 lit. a und b. Ausserdem werden zusätzliche Strassenachsen in Affoltern, Seebach und Schwamendingen als «Gebiet mit erhöhter Ausnutzung» bezeichnet.

Gemäss Art. 13 Abs. 2 lit. a gelten in den Gebieten mit erhöhter Ausnutzung die kantonalen Abstandsvorschriften, das heisst der Grenzabstand beträgt nur 3,5 m anstatt 5 m, wie er sonst in Wohnzonen vorgeschrieben ist. Zudem müssen keine Mehrlängenzuschläge berücksichtigt werden. Dies entspricht der Forderung nach einer geschlossenen Bebauung entlang der betreffenden Strassenachsen, indem gegenüber der Strasse sowie seitlich näher an die Parzellengrenze gebaut werden darf. Rückwärtig ist ein reduzierter Grenzabstand aber nicht gerechtfertigt und kann zu städtebaulich proble-

matischen Übergängen führen. Dies insbesondere an der Grenze zu einer weniger dichten Zone. Deshalb wird Art. 13 Abs. 2 lit. a angepasst, so dass rückwärtig neu ein Grenzabstand von 5 m gilt. Vom Mehrlängenzuschlag ist eine Überbauung innerhalb der Gebiete mit erhöhter Ausnützung aber auch rückwärtig befreit, damit die gegenüber dem Strassenraum erwünschte geschlossene Bebauung realisiert werden kann.

Die heutige Formulierung von Art. 13 Abs. 2 lässt die nie beabsichtigte und unerwünschte Interpretation zu, dass die erhöhte Ausnützung auch gegenüber den seitlich liegenden oder sogar gegenüber rückliegenden Erschliessungsstrassen konsumiert werden darf. Um diese Fehlinterpretation auszuschliessen, wird eine Präzisierung des Wortlauts von Art. 13 Abs. 2 lit. b vorgenommen. Die erhöhte Ausnützung innerhalb eines 12 m breiten Grundstückstreifens gilt nur «entlang den im Zonenplan bezeichneten Strassen», gemessen von der Baulinie oder Strassenabstandslinie. Die Signatur im Zonenplan wurde entsprechend angepasst, damit klar ist, bezüglich welcher Strassen die erhöhte Ausnützung gilt.

Weiterhin darf weder die Grund- noch die Mehrausnützung, die sich aufgrund der Berechnung innerhalb des Streifens von 12 m ergibt, auf andere Parzellenteile verschoben werden (vgl. Abb. 39). Denn dies stünde im Widerspruch zur Zielsetzung der verdichteten Bauweise unmittelbar entlang der Strasse. Zur besseren Verständlichkeit und um Fehlinterpretationen zu vermeiden, wird der Begriff «Mehrausnützung» ersetzt mit dem Begriff «Ausnützung». Die «Ausnützung» beinhaltet sowohl die Grund- wie auch die Mehrausnützung.

Neu sollen auch im Norden von Zürich einzelne städtische Achsen den Gebieten mit erhöhter Ausnützung zugeteilt werden (vgl. Abb. 40). Es handelt sich um teilweise stark verkehrs- und lärmbelastete Achsen. Diese sollen städtebaulich gestärkt werden und zukünftig eine städtischer geprägte Erscheinung erhalten. Rückliegende Gebiete werden durch die Förderung der geschlossenen Bauweise langfristig besser vor Lärm geschützt.

## **7.4 Zentrumszonen (Art. 18a Abs. 2 und Art. 18b Abs. 3)**

### **Nutzweise (Art. 18a Abs. 2)**

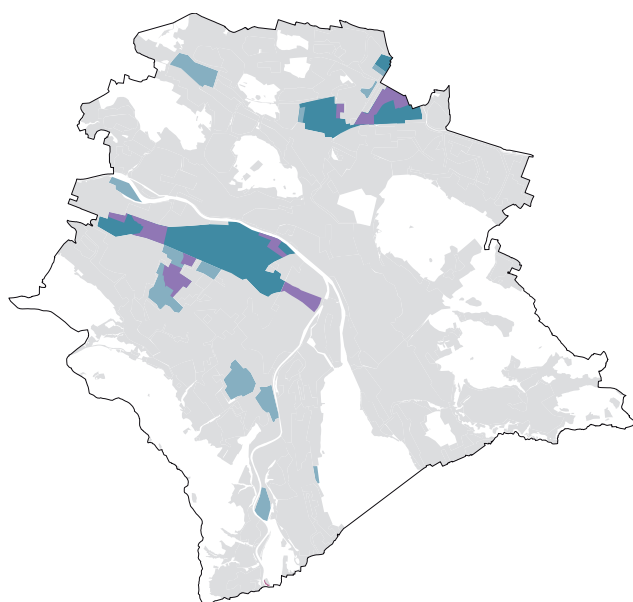
Zentrumszonen sind zentrale, sehr gut erschlossene Gebiete mit einer hohen Personendichte und -frequenz. In den baulich sehr dichten Zentrumszonen wird eine gute Mischung von Wohnen und Arbeiten angestrebt. Um einen städtebaulich guten Übergang von der Strasse oder dem Platz zum Gebäude zu gewährleisten, soll an solchen Lagen strassen- oder platzseitig kein Wohnraum entstehen. Damit wird indirekt auch die Möglichkeit zur Einrichtung von belebenden Gewerbenutzungen gesichert. Deshalb wird neu unter Art. 18a Abs. 2 eine Bestimmung eingeführt, wonach in den Erdgeschossen strassen- oder platzseitig in der ersten Raumtiefe keine Wohnnutzungen zulässig sind (vgl. Kapitel 7.2.2 betreffend Definition des Erdgeschosses).

### Dachgestaltung (Art. 18b Abs. 3)

Art. 18b regelt die Gestaltung der Dachgeschosse. Für die Gestaltung des Daches ist massgeblich, ob Eingriffe in die Dachflächen im ersten oder zweiten Dachgeschoss erfolgen. Ausschlaggebend ist dabei, welches der Dachgeschosse optisch als erstes bzw. zweites Dachgeschoss in Erscheinung tritt. Dies muss unabhängig davon gelten, ob es sich dabei auch baurechtlich um das erste bzw. zweite Dachgeschoss handelt. Zwecks gesetzlicher Verankerung dieser optischen Betrachtungsweise wird mit Artikel 18b Absatz 3 ein ausdrücklicher Hinweis darauf in die BZO aufgenommen.

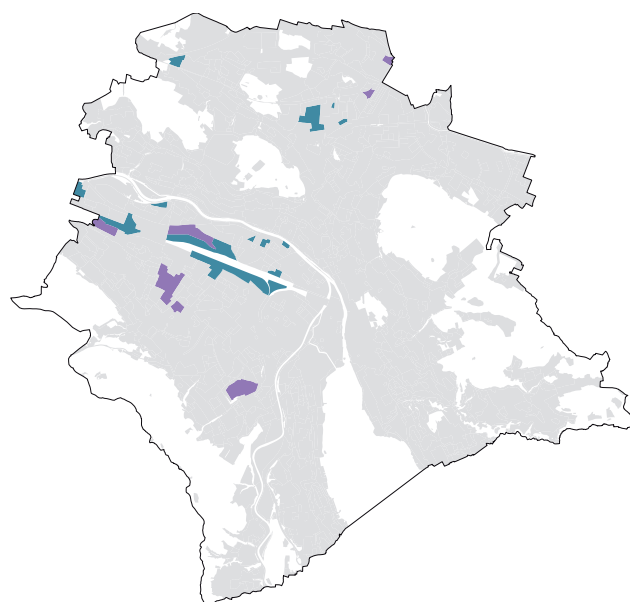
### 7.5 Industrie- und Gewerbebezonen (Art. 19 und 19a)

Der Anteil der Industriezonen am Total der Bauzonen hat in der Stadt Zürich seit der Bauordnung 1963 massiv abgenommen (vgl. Abb. 41 und 42). Der Flächenanteil der Industriezonen I und IHD (BZO 99) beträgt heute noch fünf Prozent am Total aller Bauzonen. Die Industriezonen der geltenden BZO sind zudem keine rein dem industriellen Sektor vorbehaltenen Zonen. In der Industriezone I sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen bis zu einer Ausnutzungsziffer von 50 % zulässig. Betriebszugehörige Verwaltungs- und Dienstleistungsflächen können bis zu 45 % der Betriebsfläche in Anspruch nehmen. In der Industriezone IHD kann die gesamte zulässige Geschossfläche für Handels- und Dienstleistungsnutzungen verwendet werden. Während viele Betriebe des produzierenden Sektors nur in den Industriezonen I und IHD (BZO 99) zulässig sind, sind Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Bauzonen möglich.



- Industriezone JI
- Industriezone JII
- Dienstleistungszone (ab 1976)
- übrige Bauzonen

Abb. 41: Zonenplan 1963



- Industriezone I
- Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen IHD
- übrige Bauzonen

Abb. 42: Zonenplan 1999

Die Stadt Zürich will auch in Zukunft Flächen für die Industrie und das produzierende Gewerbe bereitstellen. Die verbleibenden Industriezonen sollen deshalb soweit wie möglich für die industriell-gewerblichen Nutzungen reserviert werden, die auf diesen Zonentyp angewiesen und nur in diesem Zonentyp zulässig sind (stark störende Nutzungen). Dazu werden die bisherige Systematik der Industriezonen angepasst und gebietsspezifisch maximale Anteile für Handels- und Dienstleistungsnutzungen festgesetzt (vgl. Kapitel 7.5.1 – 7.5.3).

### 7.5.1 Neue Zonensystematik (Art. 19 Abs. 1)

Die neuen Industrie- und Gewerbezone IG (BZO-Teilrevision 2014) lösen die bisherigen Industriezonen I und IHD (BZO 99) ab. Ihre Bestimmungen orientieren sich stark an den bestehenden. Es gibt neu drei Typen von Industrie- und Gewerbezone: IG I, IG II und IG III; sie unterscheiden sich nur im Anteil der maximal zulässigen Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie in der Freiflächenziffer voneinander (siehe Tabelle unten). Die neue Zone IG I entspricht vollständig der bisherigen Industriezone I (BZO 99). In den neuen Zonen IG II und IG III, welche die bisherige Zone IHD (BZO 99) ablösen, wird die Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen auf maximal 100% bzw. 150% beschränkt. Ansonsten gelten die gleichen Bestimmungen wie in der Zone IG I. Die Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen kann vorbehaltlich der generellen Voraussetzungen für eine Nutzungsübertragung innerhalb derselben IG-Zone auch auf andere Grundstücke übertragen werden.

Industrie- und Gewerbezone	Maximale Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen	Freiflächenziffer
IG I	50%	10%
IG II	100%	10%
IG III	150%	15%

Auf die Übernahme der bisher in der Zone IHD (BZO 99) geltenden Ausnützungsziffer von 250% wird in den neuen Industrie- und Gewerbezone IG II und IG III (BZO-Teilrevision 2014) verzichtet. Es gilt also in allen drei Industrie- und Gewerbezone ausschliesslich eine Baumassenziffer von 12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Die Freiflächenziffer der beiden Zonen IG I und IG II entspricht mit 10% der Freiflächenziffer der bisherigen Industriezone. In der Zone IG III gilt aufgrund des höheren Flächenangebots für Handels- und Dienstleistungsnutzungen (tendenziell dichtere Arbeitsplatzbelegung) eine Freiflächenziffer von 15%.

Bei der Zuweisung der bisherigen Industriezone I und IHD (BZO 99) zu den drei neuen Industrie- und Gewerbezone IG I, IG II und IG III wurden der bauliche Bestand, die bekannten planerischen Absichten und Projekte sowie die benachbarten Nutzungen berücksichtigt (vgl. Abb. 43).

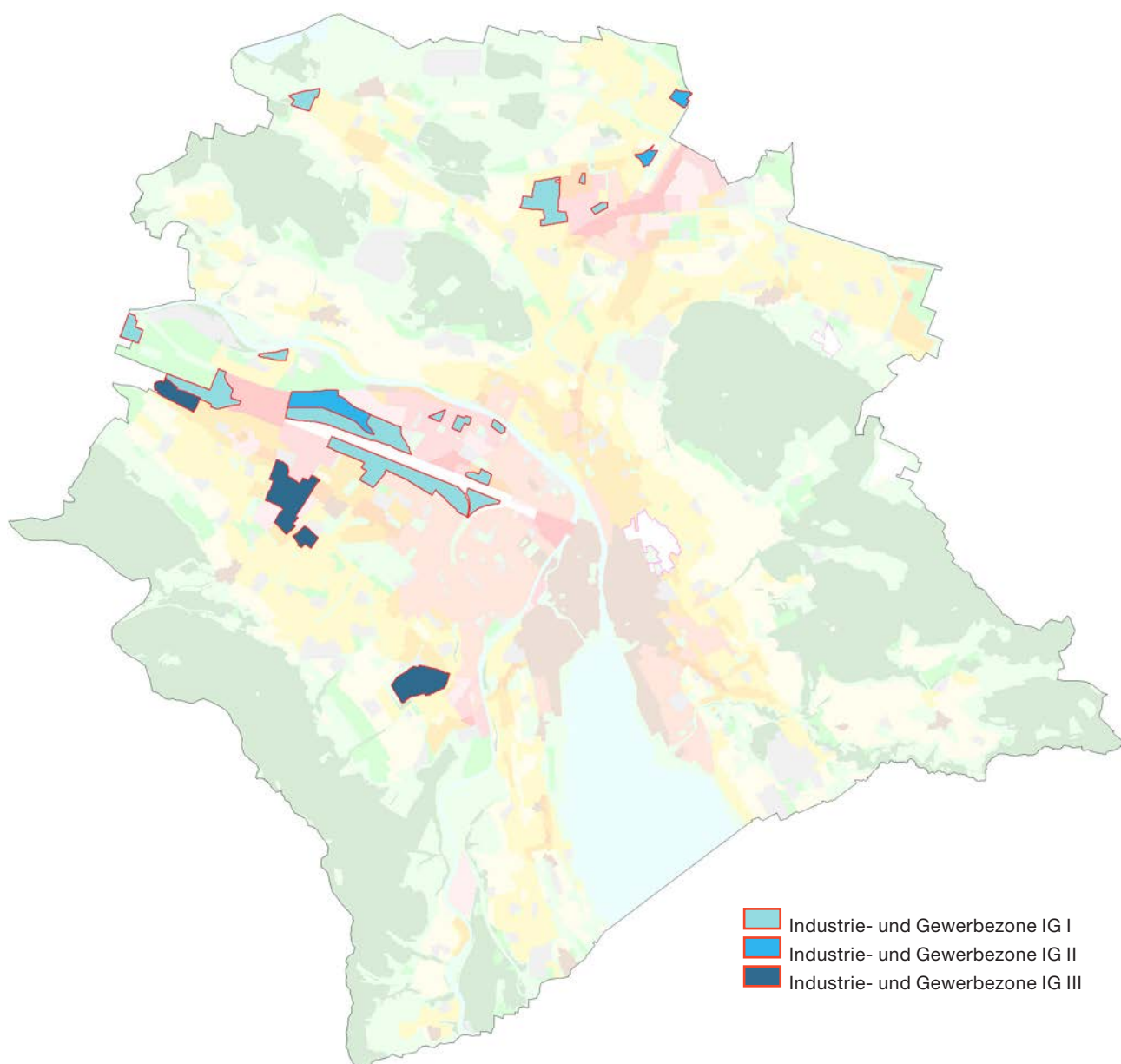


Abb. 43: Zonenplan, Industrie- und Gewerbebezonen IG I, IG II und IG III

### Schematische Darstellung der möglichen Nutzungsverteilung

Abbildung 44 zeigt für eine Beispielparzelle schematisch mögliche Nutzungsverteilungen auf, die sich aufgrund der neuen Bestimmungen in den Industrie- und Gewerbebezonen ergeben. So werden beispielsweise in der IG III mit einer maximalen Ausnützung von 150% für Handels- und Dienstleistungsnutzungen drei Vollgeschosse als solche genutzt. Die restlichen drei Vollgeschosse sind gewerblichen und industriellen Nutzungen vorbehalten.

Mit der neu vorgesehenen Beschränkung der Handels- und Dienstleistungsnutzungen können also deutlich mehr Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen gesichert werden. Zudem wird durch die Aufhebung der bisher in der Zone IHD (BZO 99) geltenden maximalen Ausnützungsziffer von 250% die mögliche Gesamtausnützung tendenziell erhöht.

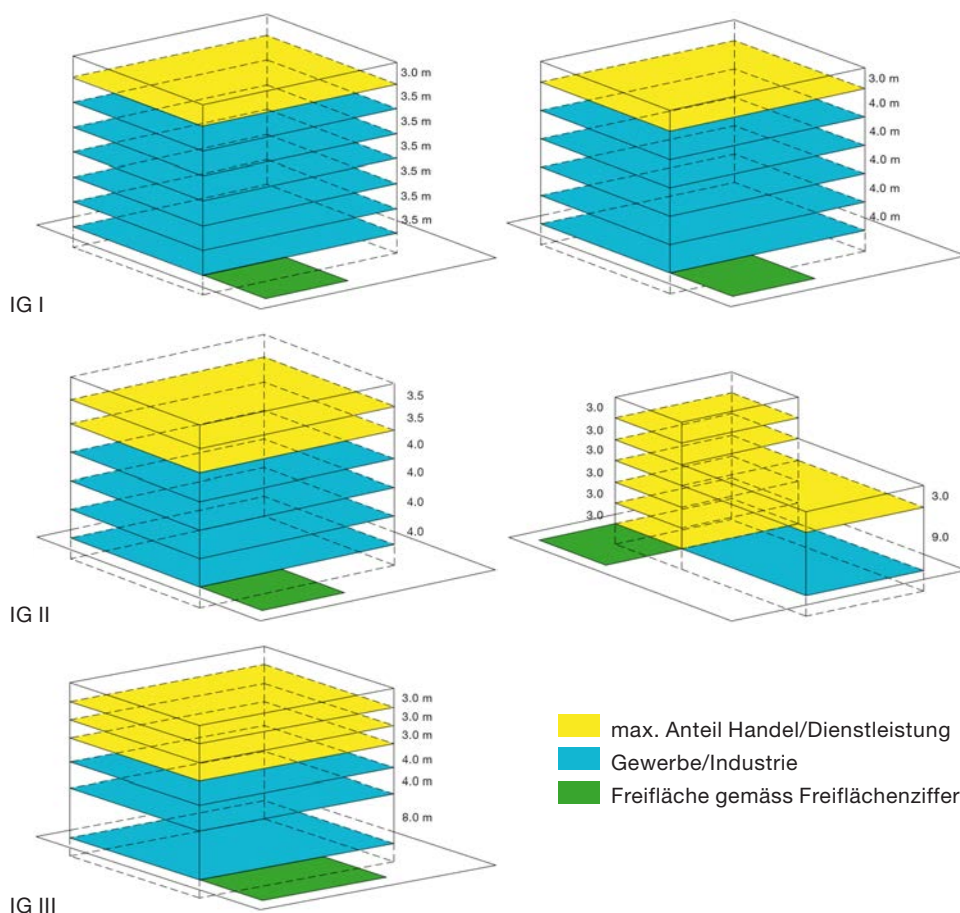


Abb. 44: Industrie- und Gewerbebezonen, mögliche Nutzungsverteilung auf die Geschossflächen aufgrund der neuen Vorschriften anhand einer Beispielparzelle

### Anrechenbares Untergeschoss (Art. 19 Abs. 2)

In den Industrie- und Gewerbebezonen ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zulässig, das gemäss Planungs- und Baugesetz nicht an die Ausnutzungsziffer angerechnet wird (§ 255 Abs. 2 PBG). Zur Sicherung eines insgesamt möglichst grossen Industrie- und Gewerbeflächenanteils müssen neu die im anrechenbaren Untergeschoss realisierten Handels- und Dienstleistungsnutzungen aber an die maximale Ausnutzungsziffer für Handel und Dienstleistungen angerechnet werden.

### 7.5.2 Grenzabstand (Art. 19 Abs. 4)

Falls Areale der Industrie- und Gewerbebezonen an Wohn-, Quartiererhaltungs- oder Kernzonen grenzen, vergrössert sich neu der Grenzabstand um den in Art. 19 Abs. 4 definierten Mehrhöhenzuschlag. Der minimale Grundgrenzabstand beträgt 3,5 m. Übersteigt das Gebäude in der Industriezone eine Gebäudehöhe von 12 m, so muss der Grundgrenzabstand um das Mass der Mehrhöhe erhöht werden, also beispielsweise bei einem 20 m hohen Gebäude auf 11,5 m. Der maximal erforderliche Grenzabstand wird auf 16,5 m begrenzt und ist damit abgestimmt auf § 270 Abs. 2 des PBG. Dieser Zuschlag zielt auf einen besseren Schutz angrenzender Wohnnutzungen und auf eine Abschwächung möglicher grosser Massstabssprünge zwischen niedriger zonierte Arealen und den Industrie- und Gewerbebezonen.



### **7.5.3 Nutzweise (Art. 19a)**

Wie bisher in den Industriezonen sind in allen Industrie- und Gewerbebezonen stark störende Nutzungen zulässig. § 56 Abs. 3 des PBG lässt aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen einen Ausschluss von bestimmten Betriebsarten innerhalb der Industrie- und Gewerbezone zu. Um unvermeidbaren und in der Regel unlösbaren Konflikten mit lärmempfindlicheren Dienstleistungsnutzungen vorzubeugen, werden Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Hotel- und andere wohnähnliche Nutzungen in Art. 19a Abs. 2 explizit ausgeschlossen. Für eigentliche Wohnnutzungen gilt der Ausschluss grundsätzlich bereits gestützt auf § 56 des PBG.

## **7.6 Zonen für öffentliche Bauten (Art. 20 – 24a)**

Zürich zeichnet sich durch ein hervorragendes Angebot an öffentlichen Einrichtungen und eine zeitgemässe Infrastruktur aus. Der hohe Versorgungsgrad in den Bereichen Bildung und Betreuung, Gesundheit, Sozialeinrichtungen, Verwaltung, Kultur und Freizeit, öffentlicher Verkehr sowie Infrastruktur für Versorgung und Entsorgung trägt wesentlich zur Lebensqualität bei. Bevölkerungswachstum und steigende Nutzungsansprüche erhöhen den Bedarf an öffentlichen Einrichtungen in der Stadt Zürich. Gleichzeitig ist der Druck von anderen Nutzungen auf die verbleibenden Flächen hoch. Daher sollen gestützt auf die Räumliche Entwicklungsstrategie RES die stadteigenen Raumbedürfnisse mit den Mitteln der Bau- und Zonenordnung gesichert werden.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurden die bestehenden öffentlichen Hochbauten im Eigentum der Stadt bezüglich zonenplanerischer Angemessenheit untersucht. Wo nötig wurden zonenplanerische Bereinigungen vorgenommen (vgl. Kapitel 7.6.1 und 7.6.2).

### **7.6.1 Neue Zonen für öffentliche Bauten (Zonenplan)**

Angesichts der intensiven Wohnbautätigkeit in der Stadt Zürich braucht es grosse Anstrengungen, damit der nötige Schulraum rechtzeitig zur Verfügung steht. In der vorliegenden Teilrevision der BZO werden neue Zonen für öffentliche Bauten nur im Zusammenhang mit Schul- und Sportnutzungen geschaffen. In der Regel befinden sich bereits heute in Zonen für öffentliche Bauten. Bei Grundstücken im städtischen Eigentum, die an Schulanlagen grenzen, wurden Umzonungen in die Zone für öffentliche Bauten geprüft. So kann bei Bedarf ein Ausbau der Schulanlagen vorgenommen werden. Daneben wurden Grundstücke umgezont, die an keine bestehende Schule angrenzen, aber für den Bau neuer Schulanlagen benötigt werden. Die bestehenden Nutzungen auf den entsprechenden Grundstücken können bis zur ihrer Umnutzung im Rahmen der Bestandsgarantie weitergeführt werden. Zudem wurden verschiedene Grundstücke mit bestehenden Schul- und Sportbauten zonenrechtlich angepasst. Sie waren bisher nicht oder nicht vollständig einer Zone für öffentliche Bauten zugewiesen.

## 7.6.2 Wohnanteile bei öffentlichen Nutzungen (Zonenplan)

Öffentliche Bauten können sowohl in Zonen für öffentliche Bauten als auch in anderen Zonen errichtet werden (vgl. Abb. 45). Die Zone für öffentliche Bauten nach § 60 des Planungs- und Baugesetzes erlaubt es, mit spezifischen Vorschriften die Erfüllung öffentlicher Aufgaben zu erleichtern. Voraussetzung ist, dass die Eigentümer die Grundstücke für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben nutzen. Öffentliche Bauten können auch in anderen Bauzonen realisiert werden, solange die entsprechenden Bauvorschriften erfüllt sind. Daneben nehmen öffentliche Nutzungen oftmals nicht ganze Parzellen in Anspruch und sind beispielsweise nur in einzelnen Geschossen von Häusern angesiedelt. Eine Zone für öffentliche Bauten ist in einem solchen Fall weder erforderlich noch planungsrechtlich angemessen.

Viele öffentliche Nutzungen befinden sich in Zonen, für die gemäss Art. 6 ein Wohnanteil definiert ist. Dieser gibt den minimalen Anteil der Nutzfläche an, der für Wohnen verwendet werden muss. In Ausnahmefällen kann im Baubewilligungsverfahren davon abgewichen werden (§ 220 PBG). Für Nutzungen im Zusammenhang mit der Erfüllung öffentlicher Aufgaben, die bereits vor der Einführung der Wohnanteilsvorschriften 1978 bestanden und den Wohnanteil nicht einhalten, gilt die Bestandesgarantie.

Bei öffentlichen Bauten in Zonen mit Wohnanteil kann diese Vorschrift eine öffentliche Nutzung in Zukunft dennoch erschweren. Deshalb wurden die Wohnanteile bei den öffentlichen Bauten geprüft. An die tatsächlichen Verhältnisse wurden die Wohnanteile vor allem dort angepasst, wo die beste-

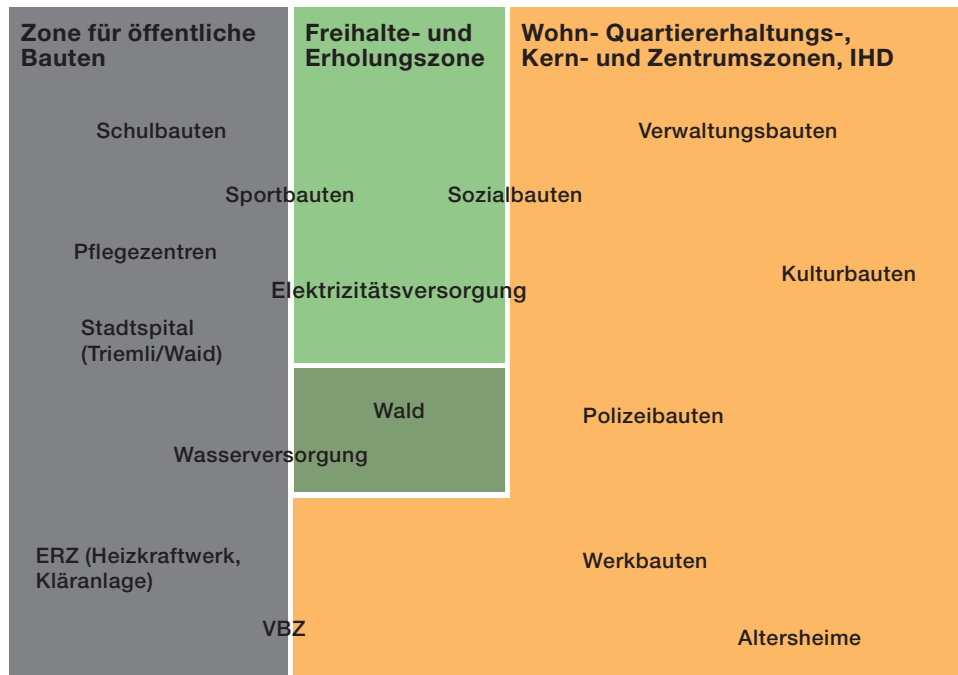


Abb. 45: Schematische Darstellung der möglichen Zonierungen für öffentliche Bauten und Anlagen

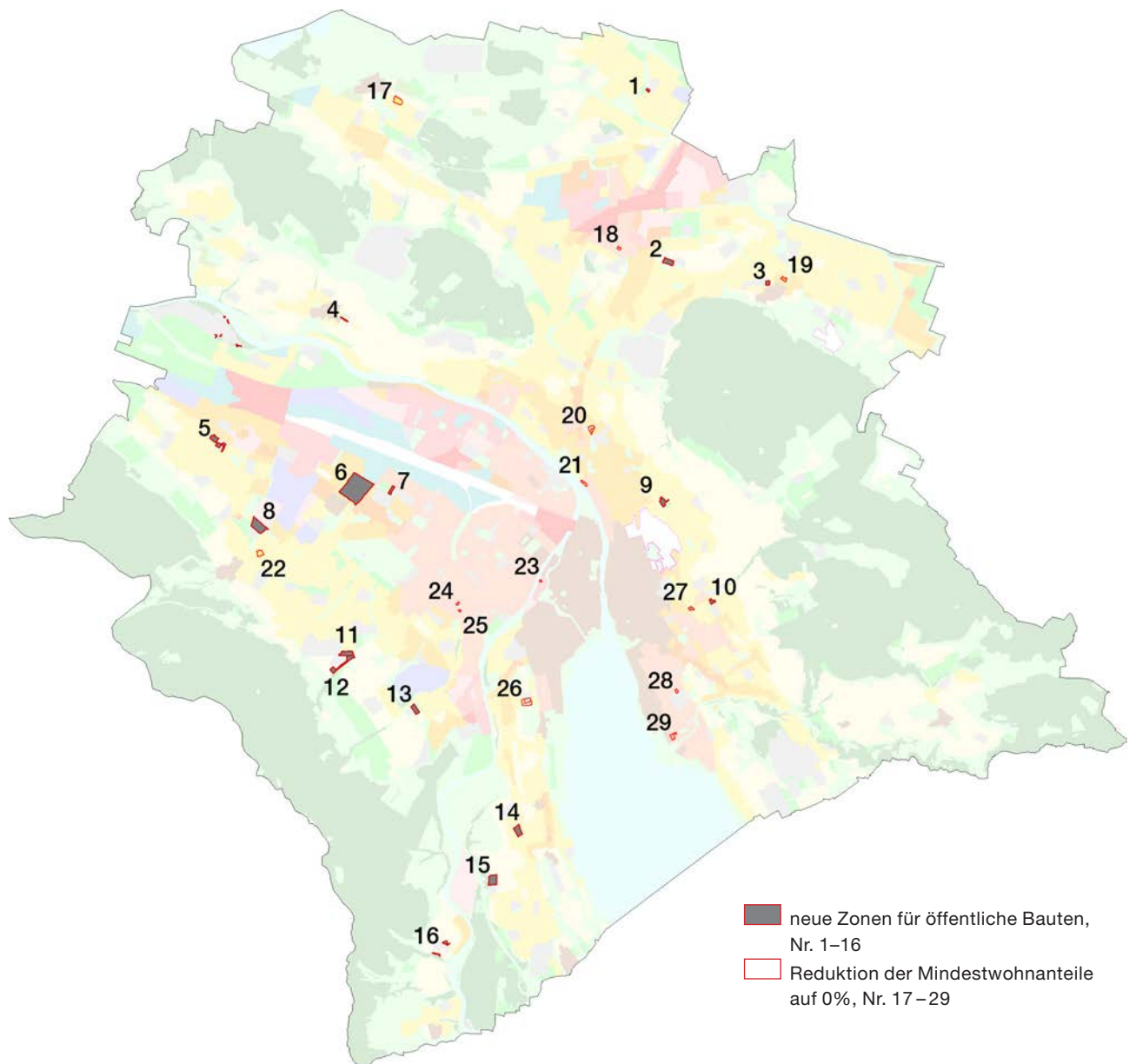


Abb. 46: Zonenplan mit Übersicht der Flächen, die neu der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen werden, und der Areale, deren Mindestwohnanteil zugunsten öffentlicher Nutzungen auf 0 % gesenkt wird

hende öffentliche Nutzung auch in Zukunft an diesem Ort beibehalten werden soll und den planerischen und städtebaulichen Absichten entspricht. Für Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte, Kindergärten) wurde in einer separaten Teilrevision eine neue Regelung geschaffen, wonach für diese Nutzungen der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden kann. Die Senkung der Wohnanteile im Rahmen der BZO-Teilrevision 2014 hat einen Einfluss auf die geltenden Lärmempfindlichkeitsstufen (ES, Art. 3). In Gebieten mit 90% Wohnanteil gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II. Wird dieser Anteil auf unter 90% gesenkt, gilt hingegen die Empfindlichkeitsstufe ES III. Für die umliegenden Grundstücke, die von der Wohnanteilssenkung nicht betroffen sind, gilt weiterhin die bestehende Empfindlichkeitsstufe.

### 7.6.3 Übersicht der Änderungen <sup>1</sup>

Nr.	Objekt	BZO rechtskräftig		BZO–Teilrevision 2014 (Änderungen)		
		Zone	Wohnanteil	Zone	Wohnanteil	Begründung
1	Musikschule, Schule Kolbenacker	W3	90%	Oe4F	–	zonenrechtliche Bereinigung entsprechend der heutigen Nutzung
2	Kinderkrippe Oerlikon	W2	90%	Oe3	–	Erweiterungsmöglichkeit für angrenzende Schule Apfelbaumstrasse unter Einbezug der bestehenden öffentlichen Nutzungen sichern
	Kindergarten	W2	90%	Oe3	–	
3	Wohn- und Bürohaus bei Schulhaus Friedrich	W3	90%	Oe4F	–	Erweiterungsmöglichkeit für angrenzende Schule sichern
4	Schule/Hallenbad Bläsi	Oe3 K	– 75%	Oe3F Oe3F	–	zonenrechtliche Bereinigung entsprechend der heutigen Nutzung
5	Dachslernstrasse (Altstetten), Verwaltungsgebäude	W3	0%	Oe4F	–	Erweiterungsmöglichkeit für angrenzende Schulen mit Integration der bestehenden öffentlichen Nutzungen sichern
	Wohnhaus/Restaurant Lindenhof	W3	90%	Oe4F	–	
	Stützpunkt ERZ	W3	90%	Oe4F	–	
	Studerhaus: Kindergarten/ Hort/Ortsmuseum	W3	90%	Oe4F	–	
6	Stadion Letzigrund	W4 FC	0%	Oe5F Oe5F	–	zonierung entsprechend den Bestimmungen gemäss Gestaltungsplan Stadion Letzigrund
7	Sporthalle Hardau	W4 (Teil Ost)	0%	Oe4F	–	zonenrechtliche Bereinigung entsprechend der heutigen Nutzung
8	Kleingartenareal Freilager, Neubau Schulhaus Freilager	E3 F	–	Oe5F Oe5F	–	zonenrechtliche Sicherung der geplanten Schule Letzi Mitte. Sicherung einer Freiraumverbindung durch Zusatz F (Freiflächenziffer)
9	Hochstrasse (Fluntern), Werkhof Tiefbauamt Stadt Zürich	W3	90%	Oe3	–	zonenrechtliche Sicherung des möglichen neuen Schulstandortes für Schulkreis Zürichberg mit Integration der bestehenden öffentlichen Nutzungen
	Wohnhaus	W3	90%	Oe3	–	
	Kindergarten	W3	90%	Oe3	–	
10	Kindergarten/Hort Ilgen	W3	90%	Oe3	–	Erweiterungsmöglichkeit für angrenzende Schulnutzung sichern
11	Parkplatz, Erschliessungs- strassen zu Schule Döltschi und Spital Triemli	F	–	Oe3F Oe3	–	Erschliessungsflächen zu Schule Döltschi und Spital Triemli, weil in Freihaltezone rechtlich nicht zulässig
12	Schule am Uetliberg (Schule Döltschi)	W2	0%	Oe3F	–	zonenrechtliche Bereinigung entsprechend der heutigen Nutzung
13	Erweiterung Schule Bachtobel	W2 E1	0% –	Oe3F Oe3F	–	zonenrechtliche Bereinigung entsprechend der heutigen Nutzung
14	Werkhof ERZ Mööslistrasse (Wollishofen), Schulschwimmanlage	W3	90%	Oe3	–	Erweiterungsmöglichkeit für die benachbarte Schule Manegg unter Einbezug der bestehenden Nutzungen sichern
	Alters- und Pflegeheim Tannenrauchstrasse	W3	90%	Oe3	–	
15	Kinderhaus Entlisberg	W2	90%	Oe2	–	Bildet mit benachbarter Gehörlosenschule ortsbauliches Ensemble. Durch die gleiche Zonierung wird dem bei künftigen Erweiterungen Rechnung getragen.

<sup>1</sup> Nummern korrespondieren mit Plan Abb. 46

Nr.	Objekt	BZO rechtskräftig		BZO-Teilrevision 2014 (Änderungen)		
		Zone	Wohnanteil	Zone	Wohnanteil	Begründung
16	Wohnhaus bei Schulen Falletsche und Leimbach	W2	90%	Oe3F	–	Erweiterungsmöglichkeit für Schulen Falletsche und Leimbach sichern und Arrondierung des Schulareals
	Schulen Falletsche und Leimbach	FC	–	Oe3F	–	
17	Gemeinschaftszentrum Affoltern, Pestalozzi-Bibliothek	W3	90%	W3	0%	soziokulturelle Nutzung soll an diesem Ort weiterbestehen und bei Bedarf ausgebaut werden können
18	Feuerwehrgebäude, Jugendberatung, Schulungsräume, Wohnungen, Baumackerstrasse (Oerlikon)	Q I	60%	QI	0%	diverse öffentliche Nutzungen zur Quartiersversorgung sollen an diesem Ort weiterbestehen können
19	Schwamendingerhuus: Kreisbüro 12, Betriebsamt, Kreisschulpflege, Ladenzentrum, Restaurant	W4	75%	W4	0%	diverse öffentliche Nutzungen zur Quartiersversorgung sollen an diesem Ort weiterbestehen können
20	Jugendtreff, Quartierhaus, Nachbarschaftshilfe Kreis 6, Jugendmusikschule, Spielgruppe, Mittagshort	W4, F	75%	W4, F	0%	zonenrechtliche Sicherung der soziokulturellen Nutzungen, welche an diesem Ort weiterbestehen und bei Bedarf ausgebaut werden können
21	Jugendkulturhaus Dynamo, Restaurant Chuchi am Wasser, Frauen-, Jugendberatung, Metallwerkstatt	W3	66%	W3	0%	zonenrechtliche Sicherung der soziokulturellen Nutzungen, welche an diesem Ort weiterbestehen und bei Bedarf ausgebaut werden können
22	Albisriederhaus: Sozialzentrum, Restaurant, Apotheke	W3	66%	W3	0%	diverse öffentliche Nutzungen zur Quartiersversorgung sollen an diesem Ort weiterbestehen können
23	EWZ Unterwerk Selnau, Kontakt- und Anlaufstelle Selnau etc.	Z6	33%	Z5	0%	soziokulturelle Nutzung soll an diesem Ort weiterbestehen und bei Bedarf ausgebaut werden können
24	Kreisgebäude 3, Zurlindendstrasse (Wiedikon)	Q I	40%	Q I	0%	zonenrechtliche Sicherung der Nutzungen zur Quartiersversorgung, Gebäude hat öffentlichen Charakter
25	Werkhof ERZ, Kehlhofstrasse (Wiedikon)	Q I	80%	Q I	0%	zonenrechtliche Sicherung des Werkhofs zur Erfüllung der quartierbezogenen Aufgaben, auch künftig notwendig
26	Quartiertreff Enge (Villa Schönberg)	W2, F	90%	W2, F	0%	Teil des Kulturkomplexes um das Museum Rietberg. Erweiterungsmöglichkeit sichern
27	Gemeinschaftszentrum Hottingen, Kreisgebäude, Quartierwache	W3	66%	Kernzone	0%	zonenrechtliche Sicherung der Nutzungen zur Quartiersversorgung, Gebäude hat öffentlichen Charakter
28	Quartierwache, Kreisgebäude 8	Q I	90%	Q III	0%	diverse öffentliche Nutzungen zur Quartiersversorgung sollen an diesem Ort weiterbestehen können
29	Werkhof ERZ, Zivilschutzanlage, Trafostation, Tankstelle, Baurstrasse (Riesbach)	Q I	90%	Q I	0%	diverse öffentliche Nutzungen zur Quartiersversorgung sollen an diesem Ort weiterbestehen können

## 7.7 Quartiererhaltungszone (Art. 24b – 24q)

Die Quartiererhaltungszone gehören zu den am dichtesten bebauten Gebieten in der Stadt Zürich. Sie finden sich vorwiegend in der Innenstadt (Kreise 3, 4 und 5), im Seefeld, in Wipkingen und in Oerlikon (vgl. Abb. 47). Die Zielsetzungen der Quartiererhaltungszone entsprechen den in der Räumlichen Entwicklungsstrategie RES unter dem Begriff «Bewahren» definierten Entwicklungsvorstellungen (vgl. Kapitel 4.3): Der Grundcharakter dieser Quartiere aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert soll mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen weitgehend erhalten bleiben und ihre Strukturen sollen entsprechend weiterentwickelt werden. Damit sind gemäss RES auch die quartierspezifischen Variationen gemeint (z.B. Blockrand, Gruppen von Einzelbauten, offene Bauweise).

Die geltende Bau- und Zonenordnung unterscheidet zwei verschiedene Typen für die Quartiererhaltungszone. Mit der Teilrevision der BZO werden sowohl die allgemeinen Vorschriften (vgl. Kapitel 7.7.1) als auch die Vorschriften für die Quartiererhaltungszone I (geschlossener Blockrand, vgl. Kapitel 7.7.2) und für die Quartiererhaltungszone II (offener Blockrand, vgl. Kapitel 7.7.3) präzisiert. Die Quartiererhaltungszone II wird im Quartier Hottingen/Hirslanden aufgrund der wertvollen Bau- und Freiraumstruktur erweitert (vgl. Kapitel 7.7.4). Mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III wird die historisch entstandene Struktur von einzelnen Gevierten mit mehrheitlich offener Bauweise innerhalb der heutigen Quartiererhaltungszone I erhalten und planungsrechtlich gesichert (vgl. Kapitel 7.7.5).



Abb. 47: Quartiererhaltungszone in Wiedikon (Luftaufnahme BAZ/Desair, 2008)

### **7.7.1 Allgemeine Vorschriften (Art. 24b – 24e)**

Quartiererhaltungszonen sind Strukturerehaltungszonen und umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität. Sie sollen in ihrer Nutzungsstruktur und in ihrer baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden. Die Bauordnung kann für Quartiererhaltungszonen ähnliche Regelungen treffen wie in Kernzonen (§ 50a Abs. 2 PBG).

Bei den allgemeinen Vorschriften zur Quartiererhaltungszone werden folgende Präzisierungen vorgenommen:

#### **Erscheinung der Gebäude (Art. 24c<sup>bis</sup>)**

Die Vorschrift schafft die nutzungsplanerische Grundlage, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und seiner Zentrumsfunktion gerecht wird. Der neue Artikel präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, und definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum (maximal 1 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains). Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, das oftmals über öffentlich zugängliche oder publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Eine ausreichende Raumhöhe und eine Anbindung an den öffentlichen Raum sind Voraussetzungen dafür. In den letzten Jahren hat sich der Verdichtungsdruck in der Stadt Zürich auch in den Quartiererhaltungszonen bemerkbar gemacht. Die häufig angestrebte Maximalausnutzung der Grundstücke führt dazu, dass anrechenbare Untergeschosse vermehrt beansprucht werden und insbesondere in Gebieten der Quartiererhaltungszone mit eher flacher Topografie unerwünschte strassenseitige Erdgeschossituationen entstehen, die nicht mit dem angestrebten Quartiercharakter oder der erwünschten Gebäudestruktur übereinstimmen. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnutzung ist nicht Gegenstand der Regelung). Es wird jedoch eine städtebauliche Präzisierung vorgenommen, welche die strassenseitige Erscheinung und Höhenlage von Untergeschoss und Erdgeschoss im Fokus hat. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, weil das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.

Mit der Regelung wird die in der Quartiererhaltungszone typische, leicht erhöhte Anordnung des Sockelgeschosses gewährleistet. Das Mass von 1 m entspricht dem Gebäudebestand in den Quartiererhaltungszonen. Der Fussboden des Erdgeschosses darf nicht unter dem gewachsenen Boden liegen.

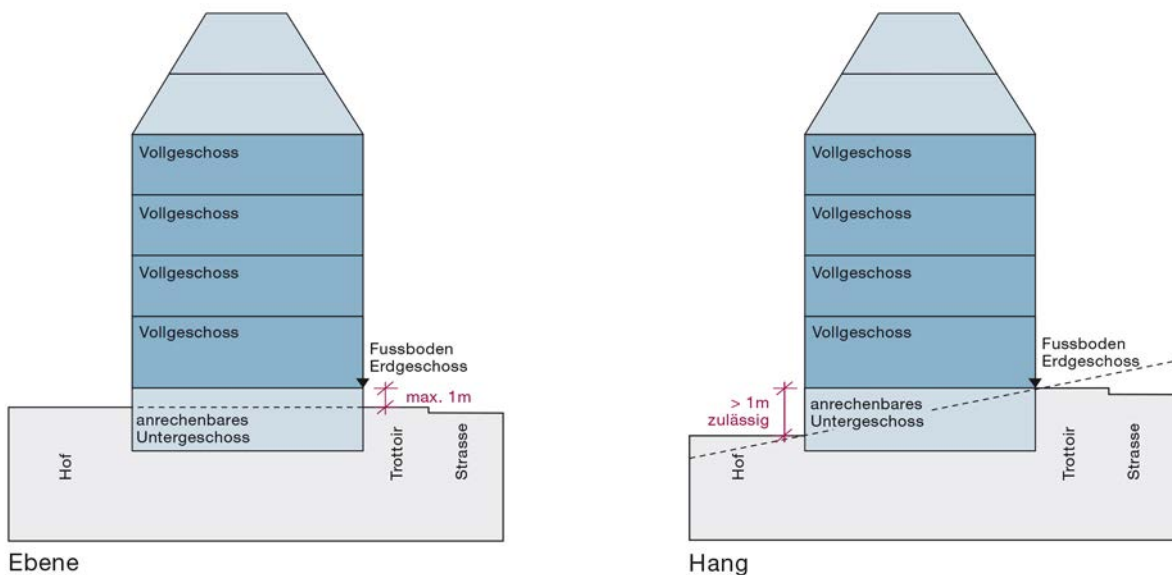


Abb. 48: Schematische Schnitte: Ansetzung Erdgeschoss in der Ebene (links) und am Hang (rechts).

Damit wird sichergestellt, dass ein vollständig in den gewachsenen Boden eingelassenes Eingangsgeschoss strassenseitig nicht möglich ist.

Für Gebiete in der Quartiererhaltungszone, die sehr steile Hanglagen aufweisen (z.B. Unterstrass, Wipkingen, Hottingen) und in denen deshalb die Einhaltung der Vorgaben nicht möglich ist, kann sich die Lage des Erdgeschossfussbodens an der gebietstypischen Einordnung im näheren Umfeld orientieren (Art. 24 c<sup>bis</sup> Abs. 2). Anrechenbare Untergeschosse, die strassenseitig in Erscheinung treten, dürfen nur eine untergeordnete Befensterung aufweisen (Art. 24 c<sup>bis</sup> Abs. 3). Insbesondere sind in einem strassenseitig in Erscheinung tretenden anrechenbaren Untergeschoss durchgehende Fensterbänder unerwünscht. Damit soll die zum Strassenraum hin typische Sockelgestaltung in den Quartiererhaltungszonen sichergestellt und als charakteristischer Teil der Gebäudestruktur gewährleistet werden.

#### Dachgestaltung (Art. 24d)

Die zulässige Fensterfläche im zweiten Dachgeschoss (Art. 24d Abs. 3) wird auf einen Achtel der Bodenfläche des zugehörigen Raums vergrössert (bisher ein Zehntel). Damit wird gegenüber heute ein geringfügig grösserer Spielraum definiert. Gemäss § 302 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes hat die Fensterfläche wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen. Die bisherige BZO begrenzte die maximale Fensterfläche auf einen Zehntel. Dadurch bestand für die Bauherrschaft kein Spielraum. Es hat sich in der Praxis gezeigt, dass es schwierig ist, exakt einen Zehntel auszuweisen.

Art. 24d regelt die Gestaltung des Daches. Für die Gestaltung des Daches ist massgeblich, ob Eingriffe in die Dachflächen im ersten oder zweiten Dachgeschoss erfolgen. Ausschlaggebend ist dabei, welches der Dachgeschosse optisch als erstes bzw. zweites Dachgeschoss in Erscheinung tritt. Dies



muss unabhängig davon gelten, ob es sich dabei auch baurechtlich um das erste bzw. zweite Dachgeschoss handelt. Zwecks gesetzlicher Verankerung dieser optischen Betrachtungsweise wird mit Art. 24d Abs. 5 ein ausdrücklicher Hinweis darauf in die BZO aufgenommen.

#### **Abweichungen von Grundmassen (Art. 24e)**

In Art. 24e wurden die zu wahrenen gebietstypischen Strukturmerkmale mit dem Begriff «Sockelgeschoss» und die Aufzählung der Abweichungsmöglichkeiten mit dem Begriff «Gebäudevorsprünge (z.B. Balkone, Erker)» ergänzt.

#### **7.7.2 Quartiererhaltungszone I (Art. 24f–24i, Ergänzungspläne)**

Die Quartiererhaltungszone I umfasst Gebiete, die sich durch eine die Strassen beidseits begleitende, mehrheitlich geschlossene Bauweise von hoher Dichte auszeichnen. Die Gebäude stammen mehrheitlich aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert und weisen prägnante Strassenfassaden und Innenhöfe (oder Ansätze zu einer Hofbildung) auf. Der rückwärtige Bereich und die Höfe sind unterschiedlich dicht bebaut oder grossflächig frei gehalten. Die Strassenfassaden mit Repräsentationsfunktion weisen überwiegend vier bis fünf Vollgeschosse mit ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf. Die rückwärtigen Fassaden sind meist einfacher gestaltet. Es besteht die Pflicht, strassenseitig auf die vorherrschende Bauflucht oder die weiter zurückliegende Baulinie zu bauen.

Bislang waren in der Quartiererhaltungszone I die seitlichen Grenzabstände bei Randgebäuden nicht explizit festgelegt. Mit der Aufnahme des seitlichen Grenzabstands von 3,5 m in Art. 24g Abs. 2 wird eine Grundsatzvorgabe nach kantonalem Recht (§ 270 PBG) übernommen, wonach ein Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten ist, sofern nicht der Grenzbau vorgeschrieben ist. In der Vergangenheit hat das Fehlen dieser Vorschrift in der Anwendung zu Verwirrung geführt. Gleichzeitig wird das Mass, das bei Randgebäuden strassenseitig die Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen begrenzt (Art. 24g Abs. 4), von 1,5 m auf 1,2 m reduziert. 1,2 m entspricht dem gewachsenen Bestand. Damit soll der Charakter der prägnanten Strassenräume erhalten und die historische Entwicklung besser berücksichtigt werden. Die Einschränkung gilt auch im seitlichen Bereich. Zudem ist als Bezugslinie oder -ebene für die Ausladung der Vorsprünge nicht mehr die Baulinie oder vorherrschende Bauflucht massgebend, sondern die Fassade. Damit kann den Bestrebungen einer verbesserten Gebäudeisolation entgegengekommen werden, ohne negative Auswirkungen auf die Auskragung einzelner Vorsprünge in Kauf nehmen zu müssen (Aussendämmungen können abstandsfrei bis max. 35 cm über die Baulinie hinaus angebracht werden).

Gegenüber Hofgebäuden ist heute in einzelnen Gebieten ein Gebäudeabstand von 7 m einzuhalten. Dadurch wird die Tiefe des Baubereichs entlang der Strasse teilweise erheblich eingeschränkt. Hofseitig wird deshalb der für Randgebäude in den Gebieten b, c und d einzuhaltende Gebäudeabstand von 7 m aufgehoben (Art. 24g Abs. 5 lit. b und Art. 24h Abs. 3 lit. a).

Bestehende Randgebäude, welche die hofseitig vorgeschriebene Baubegrenzung überschreiten, dürfen aktuell über die kantonal geregelte Bestandsgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche umgebaut oder ersetzt werden (Art. 24g Abs. 5 lit. c). Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung oder dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Die Bestimmung wird deshalb dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundflächen auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Sollen die vollen Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inklusive maximale Baubegrenzung einzuhalten.

Für Hofgebäude im Gebiet c wird in der geltenden BZO bei Fassadenlängen von mehr als 12 m der Grenzabstand mit einem Mehrlängenzuschlag erhöht (Art. 24h Abs. 3 lit. d). Dieser erhöhte Grenzabstand schränkt die Bebaubarkeit der Hofbereiche stark ein. Aus heutiger Sicht ist die Bestimmung nicht zweckmässig und steht einer guten Gestaltung der Hofgebäude entgegen, da sie unerwünschte Rücksprünge in der Fassadenabwicklung erzeugt. Teilweise sind wegen dieser Bestimmung keine zweckmässigen Neubauten oder Aufstockungen möglich. Mit der bestehenden Flächenbeschränkung (Art. 24h Abs. 3 lit. e), wonach im Gebiet c nur ein Fünftel des Hofbereichs überhaupt überbaut werden kann (im Gebiet b ist es ein Drittel, im Gebiet a gibt es keine Beschränkung), ist die Bebaubarkeit des Hofbereichs ausreichend geregelt. Deshalb wird im Gebiet c für Hofgebäude der Mehrlängenzuschlag aufgehoben.

### **7.7.3 Quartiererhaltungszone II (Art. 24k – 24m, Ergänzungspläne)**

Die Gebiete der Quartiererhaltungszone II zeichnen sich durch eine mehrheitlich offene Bauweise aus. Die Gebiete entstammen dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert und werden bestimmt durch prägnante Strassenräume und grosszügige, parkähnliche Gärten. Die Fassaden sind repräsentativ gestaltet und weisen überwiegend drei bis vier Vollgeschosse mit ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf. Es besteht keine Pflicht, auf die Baulinie zu bauen. Entsprechend werden im Unterschied zur Quartiererhaltungszone I die Strassenzüge räumlich nicht oder nicht ausschliesslich durch Gebäude gefasst, sondern mehrheitlich durch charakteristische Vorgärten mit teilweise mächtigem Baumbestand.

In der Quartiererhaltungszone II sollen entsprechend dem Grundcharakter der Zone und den stadthistorischen Gegebenheiten grosszügige Raumhöhen möglich sein. Die für Hauptgebäude geltende Gebäudehöhe (Art. 24l Abs. 1) wird deshalb analog zur Quartiererhaltungszone I angepasst und beträgt neu für drei Vollgeschosse 11,5 m und für vier Vollgeschosse 14,7 m (bisher 10,5 m und 13,5 m).



Abb. 49: Böcklinstrasse, neu in der Quartiererhaltungszone II



Abb. 50: Böcklinstrasse, neu in der Quartiererhaltungszone II

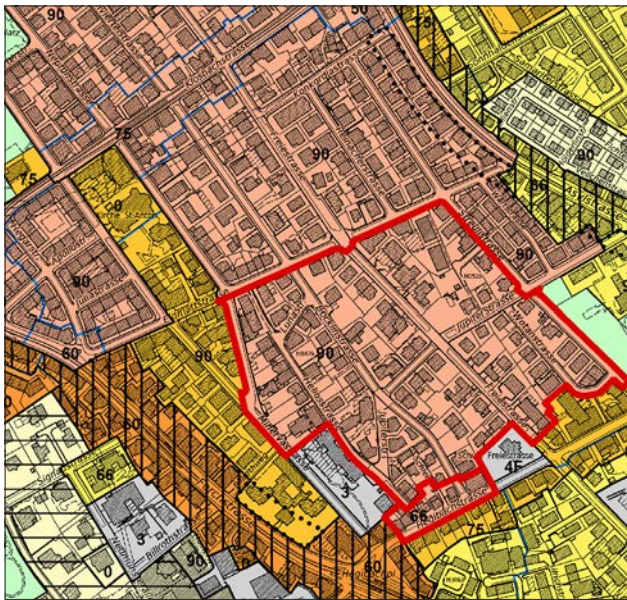


Abb. 51: Ausschnitt Zonenplan, Erweiterung der Quartiererhaltungszone II (rot umrandet)

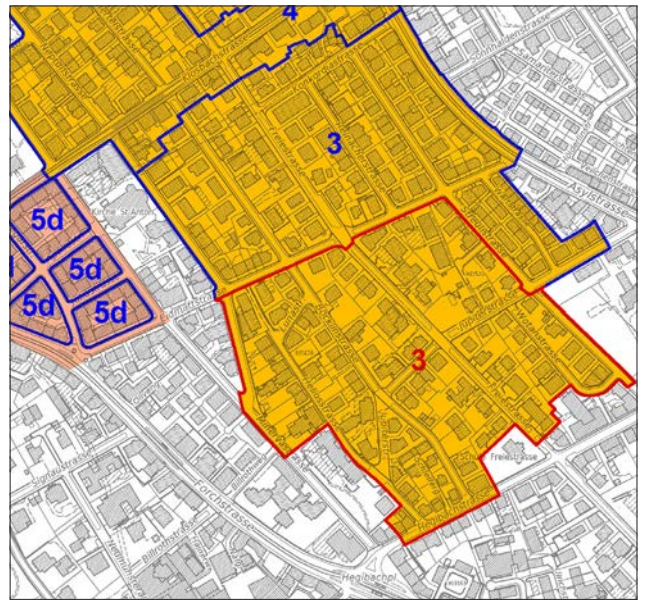


Abb. 52: Ausschnitt Quartiererhaltungszonenplan Massstab 1:5000, Erweiterung der Quartiererhaltungszone II (rot umrandet)

In Art. 24I Abs. 3 bis wird die Regelung der einzelnen Vorsprünge analog den Bestimmungen zur Quartiererhaltungszone I angepasst. Ebenso wird die Vorschrift betreffend bestehender Hauptgebäude, welche die maximale Bautiefe überschreiten, analog den Bestimmungen zur Quartiererhaltungszone I spezifiziert (Art. 24I Abs. 4, vgl. Kapitel 7.7.2).

In der Quartiererhaltungszone II existieren keine festgelegten Baubereiche ausserhalb von Hauptgebäuden. Deshalb wird bei den besonderen Gebäuden (Art. 24m) der Zusatz gestrichen, dass diese auch ausserhalb der für Hauptgebäude festgelegten Bereiche erstellt werden dürfen.

#### 7.7.4 Quartiererhaltungszone II (Ergänzungspläne)

Im Quartier Hottingen/Hirslanden ist das Gebiet zwischen Eidmatt- und Hegibachstrasse gemäss geltendem Zonenplan der Wohnzone W3 zugeordnet. Mit seiner wertvollen Bau- und Freiraumstruktur (vgl. Abb. 49 und 50) weist

dieses Gebiet dieselben Qualitäten auf wie die angrenzend bereits bestehende Quartiererhaltungszone II. Es bildet sozusagen die Fortsetzung der Zone von Hottingen her kommend in Richtung Hirslanden und bis zur Hegibachstrasse. Rund die Hälfte der Gebäude in diesem Gebiet befindet sich zudem im Inventar der Denkmalpflege und/oder der Gartendenkmalpflege. Dies unterstreicht die Bedeutung sowohl der Bauten als auch der prägenden Aussenräume und Gärten.

Neu wird das Gebiet der Quartiererhaltungszone II zugeordnet und so die hohe strukturelle Siedlungsqualität gesichert. Der Zonenplan (vgl. Abb. 51) und der Quartiererhaltungszonenplan Massstab 1:5000 (vgl. Abb. 52) werden entsprechend angepasst.

### 7.7.5 Neue Quartiererhaltungszone III (Art. 24n – 24q neu, Zonenplan)

Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Häusergevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte oder Block-



Abb. 53: Quartiererhaltungszone III 4a (neu), Gebiet Kochstrasse



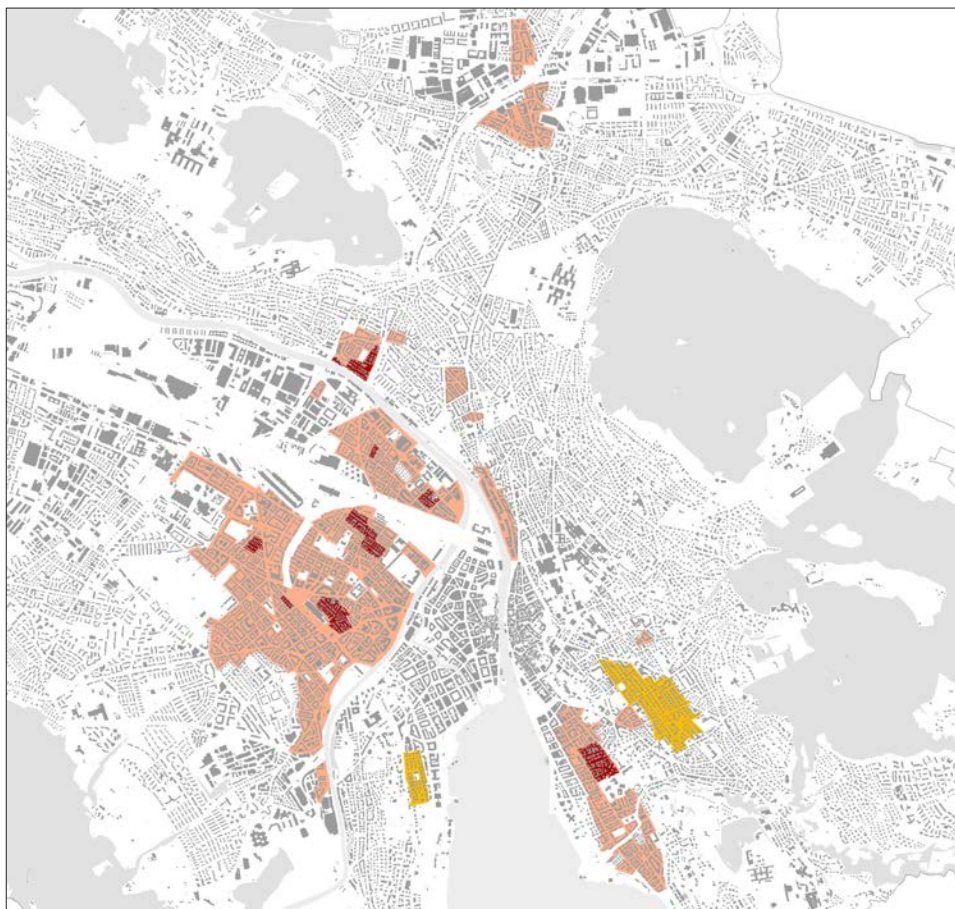
Abb. 54: Quartiererhaltungszone III 5a (neu), Gebiet Langstrasse



Abb. 55: Quartiererhaltungszone III 5b (neu), Gebiet Konradstrasse



Abb. 56: Quartiererhaltungszone III 5b (neu), Gebiet Konradstrasse, Hofgebäude



- Quartiererhaltungszone I
- Quartiererhaltungszone II
- Neu
- Quartiererhaltungszone III

Abb. 57: Quartiererhaltungszoneplan 1:5000 mit neuer Quartiererhaltungszone III (dunkelrot)

ränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Gebäudelücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere.

Die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I sind ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet und generieren entsprechend geschlossene Randbebauungen mit Hofbauten. Auf die erwähnten, nicht vollständig geschlossenen Gevierte soll in angemessener Weise mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert werden. Damit kann der Grundcharakter der beschriebenen Gebiete mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten werden. Es werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, die den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen.

Um die beschriebenen Zielsetzungen zu erreichen, werden die Bestimmungen zur Quartiererhaltungszone mit entsprechenden Vorschriften für die Quartiererhaltungszone III ergänzt. Wie in der Quartiererhaltungszone I besteht die Pflicht, strassenseitig auf die in der betreffenden Gebäudezeile vorherrschende Bauflucht oder eine weiter zurückliegende Baulinie zu bauen.

Im Gegensatz zur Quartiererhaltungszone I wird das zustimmungsfreie Zusammenbauen entsprechend der Zielsetzung der Quartiererhaltungszone III jedoch eingeschränkt und in bestimmten Bereichen nicht erlaubt. In Anlehnung an die Quartiererhaltungszone I werden grundsätzlich zwei Gebiets-typen unterschieden:

- Gebiete mit dem Buchstaben a (vgl. Abb. 53 und 54): In den Gebieten mit dem Buchstaben a gilt für Hauptgebäude entlang Strassen und Plätzen eine Bautiefe von maximal 16 m. Für Hofgebäude sind keine speziellen Bestimmungen bezeichnet, Bauten in der zweiten Baureihe werden als Haupt- oder Randgebäude mit identischen Grundmassen verstanden.
- Gebiete mit dem Buchstaben b (vgl. Abb. 55 und 56): In den Gebieten mit dem Buchstaben b (Typ offener Blockrand) gelten für Hofgebäude spezifische Bestimmungen, unter anderem dürfen maximal drei Vollgeschosse realisiert werden. Die maximale Bautiefe für Hauptgebäude entlang Strassen und Plätzen beträgt 12 m. Die Wohnanteils-grenze wird für Hofgebäude bei 66% festgelegt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass ein Geschoss (Erdgeschoss) auch wohnungsfremde Nutzungen aufweisen kann.

Insgesamt werden acht Gebiete ausgeschrieben und im Quartiererhaltungs-zonenplan Massstab 1:5000 der Quartiererhaltungszone III zugeteilt: Kochstrasse, Konradstrasse, Langstrasse, Quellenstrasse, Seefeld, Werd, Weststrasse und Wipkingen (vgl. Abb. 57). Zusätzlich werden neu gebiets-bezogene Quartiererhaltungs-zonenpläne im Massstab 1:2500 für Gebiete in



Abb. 58: Gebietsbezogener Quartiererhaltungs-zonenplan 1:2500 (Beispiel Konradstrasse)

der Quartiererhaltungszone III eingeführt (vgl. Abb. 58). In diesen gebietsbezogenen Quartiererhaltungszoneplänen ist mit Pfeilen festgehalten, wo das Zusammenbauen von Randgebäuden nicht erlaubt ist. In beiden Quartiererhaltungszoneplänen verweist ein Buchstabe auf die gebietsbezogene Vorschrift, eine Zahl bezeichnet die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse.

#### **7.7.6 Berücksichtigung des Baulinienabstands bei der Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe**

Nach kantonalem Recht wird die zulässige Gebäudehöhe bestimmt durch die erlaubte Vollgeschosshöhe. Weil die geltende BZO es nicht ausschliesst, spielen die Verkehrsbaulinien hinsichtlich der Zulässigkeit der Gebäudehöhe ebenfalls eine Rolle (vgl. den Zuschlag von einem Neuntel gemäss § 278 PBG in Verbindung mit § 279 Absatz 2 PBG). Anlässlich der BZO-Teilrevision 2014 und im Rahmen des Teilprojekts Quartiererhaltungszone wurde untersucht, ob es städtebaulich angemessen wäre, die Gebäudehöhe unabhängig vom Abstand zur Baulinie festzulegen.

Aufgrund der schmalen Strassen- und somit Baulinienabstände kommt die Berechnungsart in Abhängigkeit von der Verkehrsbaulinie (§ 279 PBG) vorwiegend in den Gebieten der Quartiererhaltungszone zum Tragen. Die Regelung war bereits im alten Zürcher Baugesetz von 1893 (Vorgänger des heutigen kantonalen Planungs- und Baugesetzes, PBG) verankert. Die städtebauliche Absicht war und ist es, gute wohnehgienische Verhältnisse in den dichten und oft beengten innenstädtischen Gebieten zu gewährleisten (Belichtungs- und Luftverhältnisse).

Die Quartiererhaltungszone gehören zu den am dichtesten bebauten Gebieten in der Stadt Zürich, weshalb die Bestimmung auch heute noch sinnvoll und zweckmässig ist. Zumal in diesen Gebieten gemäss der Räumlichen Entwicklungsstrategie RES keine weitere Verdichtung, sondern tendenziell eine Reduktion der Dichte angestrebt wird. Zusätzliche Verdichtungen strebt der Stadtrat gemäss RES in anderen Gebieten der Stadt Zürich an. Ausserdem weisen die Quartiererhaltungszone keine Ausnützungsziffern auf, was in der Regel zu einer sehr hohen baulichen Ausnützung führt.

In den Quartiererhaltungszone steht der Strukturhalt im Vordergrund. Die fragliche Regelung prägt seit über hundert Jahren die innerstädtischen Gebiete in ihrer städtebaulichen Erscheinung und gewährleistet den Erhalt wesentlicher Strukturmerkmale (Trauflinie, Dachlandschaft). Die Berechnungsart der Gebäudehöhe nach Massgabe von § 279 des PBG ist somit städtebaulich sinnvoll und soll auch in Zukunft nicht von der BZO ausgeschlossen werden.

## 7.8 Kernzonen (Art. 25 – 75)

Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen (Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen). Insgesamt sind in der geltenden BZO 26 Kernzonen definiert, deren Gebietscharakter und spezifische Vorschriften jeweils in der Bauordnung beschrieben sind. Für jede Kernzone liegt ein eigener Kernzonenplan vor. Die Kernzonen machen in der heutigen Bauordnung den grössten Teil der Vorschriften aus, weil die Kernzonenregelungen – ähnlich wie Sonderbauvorschriften – sehr spezifisch auf den jeweiligen Charakter der Bebauung eingehen.

Im Rahmen der BZO-Teilrevision 2014 wurden die Kernzonen gesamthaft überprüft. Einerseits haben sich nach über zehnjähriger Anwendungspraxis gewisse Korrekturen aufgedrängt. Andererseits wurden aufgrund neuer Erkenntnisse und Grundlagen die Vorschriften und Pläne der bestehenden Kernzonen systematisch durchleuchtet und das gesamte Stadtgebiet hinsichtlich der Ausscheidung weiterer Kernzonen untersucht. Die Überprüfung ergab, dass an der grundlegenden Systematik der Vorschriften und der Pläne festgehalten werden kann. Die bestehenden Vorschriften und Pläne werden aber angepasst und ergänzt. Zudem werden neue Kernzonen geschaffen, insbesondere zur Erhaltung sogenannter Baumeisterhausquartiere und einzelner bäuerlicher Weiler. Koordiniert mit der Revision der BZO wird das kommunale Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte mit den typischen Baumeisterhäusern ergänzt.

In der Stadt Zürich können vier Typen von Kernzonen unterschieden werden:

- Kernzone Altstadt: Im Zentrum der innerstädtischen Kernzonen liegt die mittelalterliche Altstadt, die in ihrer Ausdehnung durch die ehemalige mittelalterliche Stadtbefestigung begrenzt ist (vgl. Kapitel 7.8.2).
- Kernzonen City und citynahe Gebiete (Innenstadt): Diese Kategorie umfasst die erste Phase der Stadterweiterung nach der Schließung der Schanzen (vgl. Kapitel 7.8.3 und 7.8.4).
- Ländliche Kernzonen: Rund um die Altstadt entstanden in den angrenzenden Landgemeinden kleinere und grössere Dorfkerne und Weiler, die in einzelnen Stadtquartieren bis heute erhalten geblieben sind. Zum Erhalt dieser ländlichen Strukturen wurden Kernzonen definiert (vgl. Kapitel 7.8.5 und 7.8.6).
- Kernzonen Kleinhaussiedlungen: In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts entwickelten sich an verschiedenen Orten in der Stadt Zürich Kleinhaussiedlungen unterschiedlicher Grösse. Die baugeschichtlich interessanten und für die jeweiligen Quartiere prägenden Siedlungen wurden in eine Kernzone aufgenommen (vgl. Kapitel 7.8.7).

Neben den Bestimmungen in der Bauordnung wurden auch der Zonenplan und die Kernzonenpläne angepasst. Wo grössere Anpassungen vorgenommen wurden, sind diese bei den jeweiligen Artikeln zu den Kernzonen aufgeführt. Folgende Anpassungen wurden in allen Kernzonen vorgenommen:



- Inventarisierte Gebäude wurden in der Regel mit einer Profilerhaltungslinie belegt, wenn sie für das schützenswerte Ortsbild prägend oder typisch sind. Dies erfolgte aus systematischen Gründen auch für das Kongresshaus. Für dieses läuft derzeit ein separater Planungsprozess, der zum gegebenen Zeitpunkt noch einmal zu einer projektspezifischen Anpassung des Kernzonenplans führen kann.
- Die für einzelne Gebiete wichtigen Aussenräume wurden freigehalten; bestehende Baubereiche wurden allenfalls angepasst oder gestrichen.
- Die Kernzongrenzen wurden so angepasst, dass sie entlang der für die jeweiligen Kernzonen charakteristischen Gebietsgrenzen verlaufen.
- Baubereiche wurden hinsichtlich der angestrebten Weiterentwicklung angepasst.
- Widersprüche zwischen festgesetzten Baulinien und Festlegungen der Kernzonenpläne wurden soweit möglich bereinigt. Dazu wurden fallweise die Kernzonenpläne angepasst oder eine Kollisionsregel geschaffen.

Die detaillierten Anpassungen der Kernzonenpläne und des Zonenplans sind in den Ausführungen zu den einzelnen Kernzonenplänen dokumentiert.

### **7.8.1 Allgemeine Bauvorschriften (Art. 26–43)**

Bei den allgemeinen Vorschriften für alle Kernzonen wurden aufgrund der Erfahrungen in der Rechtsanwendung folgende Themenbereiche kritisch geprüft und in den Bauvorschriften sowie im Zonenplan und in den Kernzonenplänen ergänzt oder überarbeitet:

- Elemente der bestehenden baurechtlichen Festlegungen (überbaubare Flächen, Profilerhaltung, Profilangleichung, Baubereiche und Baubegrenzungslinien)
- Vorschriften zur Lage des Erdgeschosses und Bestimmungen zu Abgrabungen
- Dachgestaltung (Auf- und Einbauten)
- Überprüfung des Wohnanteils
- allgemeine Gestaltungsvorschriften und Begrünung

### **Überbaubare Flächen (Art. 27)**

Typisch für viele Kernzonen, darunter insbesondere die Altstadt, aber auch verschiedene bäuerliche Dorfkerne und Weiler, ist die Nähe ihrer Bauten zueinander. Ein Erhalt dieses Charakters setzt ein Abweichen von den allgemeinen baulichen Hygienevorschriften wie zum Beispiel den Belichtungs- und Besonnungsvorschriften voraus (vgl. Abb. 59 und 60). Das Planungs- und Baugesetz erlaubt zum Schutz der Ortsbilder in den Kernzonen eine solche Abweichung. Die Charakteristik der engen Bauweise in einer Kernzone hat den allgemeinen Bestimmungen über hygienische Verhältnisse vorzugehen. Der Zusatz «oder der hygienischen Verhältnisse» wird deshalb in Art. 27 Abs. 1 ersatzlos gestrichen.

### **Profilerhaltung (Art. 28)**

Ist ein Gebäude mit einer Profilerhaltungslinie belegt, so muss bei dessen Ersatz oder Umbau der Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsbild übernommen werden. Massgeblich ist dabei der Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsbild des bestehenden Gebäudes und nicht der Verlauf der Profilerhaltungslinie. Diese wurde in den überarbeiteten Plänen jeweils entlang des Grundrisses des Erdgeschosses gezogen. Wo mehrere Profilerhaltungsbauten aneinander gebaut sind und das auch weiterhin möglich sein soll, wurden die innenliegenden Profilerhaltungslinien aufgehoben. Die Pflicht zur Wahrung des Kubus und des wesentlichen äusseren Erscheinungsbilds der einzelnen Gebäude bleibt aber bestehen.

Die bisherige Regelung in Art. 28 Abs. 1 war insofern ungenau, als sie vorschrieb, dass die Zahl der bestehenden oberirdischen Geschosse oberirdisch nicht überschritten werden dürfe. Möglich gewesen wäre aufgrund dieser Formulierung, Dachgeschosse in Vollgeschosse umzuwandeln, was mit der Pflicht zur Wahrung des Kubus und des wesentlichen äusseren Erscheinungsbilds nicht vereinbar ist. Neu wird deshalb präziser formuliert, dass die Zahl der bestehenden Vollgeschosse nicht überschritten werden darf, womit eine Umwandlung von Dach- in Vollgeschosse nicht mehr möglich ist. Die Präzisierung erfolgte auch in Art. 28 Abs. 2, indem dort neu von Vollgeschossen statt von oberirdischen Geschossen die Rede ist.

Mit der bisherigen BZO 99 darf im Bereich einer Profilerhaltungslinie an ein Gebäude angebaut werden, wenn dadurch das wesentliche äussere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird (Art. 28 Abs. 3). Grundsätzlich soll im Bereich einer Profilerhaltungslinie kein Hauptgebäude angebaut werden, da damit praktisch immer eine Beeinträchtigung der Profilerhaltungsbaute einhergeht, weshalb die Bestimmung in der Praxis auch schwierig umzusetzen war. Falls an eine Profilerhaltungsbaute einseitig angebaut werden kann, ist die Profilerhaltungslinie im Bereich des Anbaus aufzuheben und durch eine Baubereichslinie zu ersetzen. Entsprechende Korrekturen wurden in den Plänen vorgenommen. Im Übrigen ist der Anbau von Hauptgebäuden an eine Profilerhaltungslinie nur noch möglich, wo im Plan ein Baubereich unmittelbar an eine Profilerhaltungslinie anschliesst. Dies wird dort zugelassen, wo die Profilerhaltungsbaute wesentlich höher ist als die Baubereichsbaute und damit ein wesentlicher Teil der Fassade der Profilerhaltungsbaute auch nach dem Anbau noch in Erscheinung tritt. Die zulässige Höhe der Baubereichsbaute ergibt sich dabei in der Regel aus Art. 32 oder aus der im Plan angegebenen Gebäudehöhe. Art. 28 Abs. 3 stellt klar, dass in solchen Fällen trotz durchgezogener Profilerhaltung der Anbau zulässig ist. Unzulässig bleibt ein Anbau dagegen dort, wo eine Profilerhaltungsbaute innerhalb eines Baubereichs K2, K3, K4 oder K5 liegt.

Die Möglichkeit des direkten Anbaus eines Hauptgebäudes an eine Profilerhaltungslinie wird in Art. 28 Abs. 3 explizit auf Baubereiche beschränkt. Nicht zulässig ist der Anbau eines mit einer Baubegrenzungslinie bezeichne-



Abb. 59: Altstadt Häuser wurden abgebrochen, um hygienische Verhältnisse zu schaffen (Rosenhof nach Auskernung)



Abb. 60: Enge Bauweise, z. B. in der Kernzone Haumesser

ten Hauptgebäudes an eine mit Profilerhaltungslinie belegte Fassade, selbst wenn die Baubegrenzungslinie im Plan an die Profilerhaltung unmittelbar anstösst oder die Profilerhaltungsbaute umfasst. Bauten mit Baubegrenzungslinie weisen fünf bis sechs Vollgeschosse auf (Art. 31 Abs. 1) und würden damit eine direkt anschliessende, mit Profilerhaltung belegte Fassade gänzlich verdecken, was mit dem Gebot der Profilerhaltung nicht vereinbar ist. Gestützt auf Art. 31 Abs. 5 gelten für solche Gebäude die kantonalen Abstandsvorschriften. Ein Anbau bleibt indessen dort möglich, wo die Baubegrenzungslinie unmittelbar an eine zum Beispiel nur strassenseitig geführte Profilerhaltungslinie anschliesst.

Nicht geregelt war bislang der Anbau von besonderen Gebäuden an Profilerhaltungsbauten. Aufgrund ihres möglichen Volumens (bis zu 5 m Höhe) können sie das Erscheinungsbild eines Gebäudes ebenfalls beeinflussen. Der Anbau von besonderen Gebäuden an Profilerhaltungsbauten soll deshalb nur noch dann möglich sein, wenn dadurch das wesentliche äussere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird (Art. 28 Abs. 4).

Art. 28 Abs. 5 lit. a regelt die Erhaltung besonderer Hofsituationen sowie den Umbau und Ersatz bestehender Hofgebäude. Der die Bestandsgarantie überschreitende Ersatz von Hofgebäuden soll nicht mehr möglich sein, sondern nur noch ein Umbau im bisherigen Kubus. Zusätzlich dürfen weiterhin maximal zwei Prozent der im Hofbereich liegenden Parzellen (mindestens aber 10 m<sup>2</sup>) mit besonderen Gebäuden überstellt werden. Ist heute eine grössere Fläche überbaut, soll diese lediglich noch umgebaut, jedoch nicht mehr abgebrochen und neu aufgebaut werden können. § 357 Abs. 1 des PBG gewährleistet in ausreichendem Masse den Investitionsschutz. Die Beschreibung «und ersetzt» wird deshalb gestrichen.

Die neue Kernzone Zähringerstrasse enthält Profilerhaltungslinien entlang von Strassenfassaden mit Innenhöfen. Art. 28 Abs. 5 wird deshalb um die Kernzone Zähringerstrasse ergänzt.

### **Profilangleichung (Art. 29)**

Gebäude, auf die sich die Profilangleichung bezieht, können hinsichtlich der Gebäudestruktur oft nicht klar erfasst oder weitergeführt werden. Vielfach übersteigt die in den Plänen angegebene Geschosszahl jene, auf die sich die Gebäude mit Profilangleichung beziehen sollen. Zudem ist in der Anwendung nicht klar, welche baulichen Elemente der Begriff «Struktur» beinhaltet. Der Begriff «Struktur» wird deshalb in Art. 29 Abs. 1 durch die Aufzählung der effektiv zu übernehmenden Elemente ersetzt. Das neue Gebäude soll sich nebst der Traufhöhe auch an der Erdgeschossansetzung und an der Höhe und Ausbildung des Erdgeschosses des Nachbargebäudes orientieren. Die Definition der Anzahl Vollgeschosse in den Plänen wird gestrichen. Bestehen bleiben die Pfeile, die bestimmen, auf welches Gebäude sich die Profilangleichung bezieht.

In Art. 29 Abs. 2 lit. a wird die Beschreibung «und ersetzt» gestrichen (vgl. Ausführungen zur Profilerhaltung, Art. 28 Abs. 5).

### **Baubereich (Art. 30)**

Der Mehrlängenzuschlag gilt nur für die Zonen K2 und K3. Der Klarheit halber wird Art. 30 Abs. 2 lit. a mit diesem Hinweis ergänzt.

Für die Berechnung der zulässigen Ausnützung kommt grundsätzlich die Definition der massgeblichen Grundfläche in § 259 PBG zur Anwendung. Oftmals wird jedoch nur ein Teil der effektiven Grundstücksfläche mit einem Baubereich (K2, K3, K4, K5) belegt. In solchen Fällen soll die für die Ausnützung massgebliche Fläche jener Fläche entsprechen, die vom Baubereich tatsächlich erfasst ist. Diese Abweichung von § 259 des PBG wird zur Klärung in Art. 30 Abs. 2 lit. a ergänzt. Zudem werden Ausnutzungsübertragungen generell ausgeschlossen. Die jeweiligen Baubereiche sind auf die maximal mögliche Ausnützung für die mit einem Baubereich bezeichneten Gebiete abgestimmt.

In der Kernzone Hohe Promenade ist bereits heute vorgesehen, dass entlang der Baubereichslineie eine Zahl für die zulässige Gebäudehöhe in Metern angegeben werden kann, ohne dass diese Möglichkeit in den Vorschriften entsprechend festgehalten ist. Diese Festlegung macht insbesondere bei Spezialbauten Sinn, die regelmässig überhohe Räume benötigen. Die Gebäudehöhe muss in solchen Fällen in Abweichung von Art. 32 spezifisch definiert werden können. Die Möglichkeit einer solchen Festlegung wird deshalb neu ausdrücklich in die Vorschriften aufgenommen (Art. 30 Abs. 2 lit. e).

Im neuen Abs. 3 wird festgelegt, dass die Gebäude bis auf die Baubereichsgrenze gestellt werden können, sodass die Baubereichsgrenzen Berechtigungslinien darstellen. Ausgenommen davon bleiben die Baubereiche K2, K3, K4 und K5, in denen die Grenz- und Gebäudeabstände in Art. 30 Abs. 2 lit. a unter Verweis auf das Planungs- und Baugesetz definiert sind (§ 271 PBG). Das Bauen auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze ist in diesen Baubereichen gestützt auf Art. 27 Abs. 3 erlaubt, soweit der Baubereich an den

Strassenraum grenzt und keine Baulinie entgegensteht. Baulinien von Strassen oder Wegen, die Baubereiche durchschneiden, gehen den Bestimmungen der Baubereiche vor.

Neubauten werden in den Kernzonen mittels Baubereichen in ihrer Lage definiert. Bei Gebieten, in denen mehrere Neubauten realisiert werden sollen, ist eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten. Deren gewünschte Lage wird deshalb mit punktierten Flächen gekennzeichnet, der eigentliche Baubereich aber weiter gefasst. Bei Nachweis einer städtebaulich besseren Lösung kann von den in den jeweiligen Kernzonenplänen festgelegten Standorten abgewichen werden. Diese Möglichkeit wird neu in Art. 30 Abs. 4 beschrieben.

### **Baubegrenzungslinie (Art. 31)**

In Art. 31 Abs. 2 wird analog zum neuen Art. 30 Abs. 2 lit. e festgehalten, dass die spezifische Gebäudehöhenfestlegung entlang der Baubegrenzungslinie der Gebäudehöhe gemäss Art. 32 vorgeht.

In Art. 31 Abs. 4 wird der Passus «und ersetzt» gestrichen (vgl. Ausführungen zur Profilerhaltung, Art. 28).

### **Höhenlage der Gebäude (Art. 33)**

Der bestehende Art. 33 schreibt in den Kernzonen für die Ansetzung des Erdgeschosses eine maximale Höhe von 0,5 m über dem höchsten oder 1,5 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens vor; hingegen ist keine minimale Ansetzung über Boden vorgesehen. So sind für den Gebietscharakter atypische, nur leicht in den Boden abgetiefte Erdgeschosse entstanden. Um dies in Zukunft zu vermeiden, soll nun auch die minimale Ansetzung des Erdgeschosses in Bezug auf das gewachsene Terrain definiert werden. Der bestehende Artikel wird in Analogie zur Regelung in der Quartierhaltungszone ergänzt (vgl. Kapitel 7.7). Neu darf das Erdgeschoss in der Mitte der strassenseitigen Gebäudeaussenseite nicht unter dem gewachsenen Boden liegen. Ergänzend dazu wurden Bestimmungen formuliert, dass sich ein Gebäude in steilem Gelände an den gebietstypischen Bauten im näheren Umfeld orientiert.

Ausserdem wird bestimmt, dass das Erdgeschoss und die darüber liegenden Geschosse zusammen die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen dürfen. Dadurch wird verhindert, dass ein Gebäude übergeschossig erscheint.

### **Abgrabungen, Aufschüttungen (Art. 34 und 35)**

Die allgemeine Abgrabungsregelung in Art. 10 betreffend Abgrabungen und Aufschüttungen gilt auch für die Kernzonen, wobei hier zusätzlich immer das Erfordernis der Wahrung des Gebietscharakters und der guten Gesamtwirkung gilt. Darauf wird neu in Art. 43 Abs. 1 ausdrücklich hingewiesen. Die Zulässigkeit von Abgrabungen wird in Art. 35 Abs. 1 zusätzlich beschränkt.

### **Dachgeschoss (Art. 36)**

Gemäss geltender Regelung darf bei bestehenden Gebäuden ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden. Solche zweite Dachgeschosse sind meist klein und wenig belichtet. Ein Ausbau dieses Geschosses zu einer eigenständigen Wohnung oder Dienstleistungsnutzung würde bessere Lichtverhältnisse und damit grössere Fenster oder Dachlukarnen erfordern. Im zweiten Dachgeschoss sind Fensteröffnungen jedoch mit der BZO neu auf einen Achtel der zugehörigen Bodenfläche beschränkt und Dachlukarnen aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht zulässig. Deshalb werden im zweiten Dachgeschoss nur noch ergänzende Nutzungen zugelassen. So sind keine eigenständigen Wohnungen oder Büroflächen mehr möglich, jedoch weiterhin Erweiterungen bestehender Wohnungen oder Büros.

### **Unterirdische Gebäude (Art. 38)**

Unterirdische Gebäude haben zur Folge, dass vor allem in von Wiesen und Gärten geprägten ländlichen Kernzonen die wichtigen Freiräume zwischen den Gebäuden ihre natürliche Erscheinung verlieren. Die charakteristische Geländemodellierung und die Bepflanzung verschwinden. Insbesondere Bäume sind wegen des fehlenden Wurzelraums gefährdet. Unterirdische Gebäude dürfen bereits mit der geltenden BZO 99 ausserhalb von überbaubaren Flächen den gewachsenen Boden nicht überragen. In Ergänzung wird neu die Einrichtung von anrechenbaren Nutzungen in unterirdischen Gebäuden ausserhalb der überbaubaren Flächen untersagt. Die Attraktivität einer Unterbauung wird dadurch zusätzlich herabgesetzt. Die anrechenbaren Nutzungen müssen damit im Wesentlichen innerhalb des Grundrisses der Hauptgebäude realisiert werden. Zum Erhalt der charakteristischen Umgebung tragen auch die zusätzlichen Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung bei (vgl. Allgemeine Gestaltungsvorschrift, Art. 43).

### **Dachgestaltung (Art. 39)**

Alle Kernzonen zeichnen sich durch meist markante und geschlossene Schrägdächer aus (Sattel-, Mansarden, Pult- und Schleppdächer, vgl. Abb. 61 und 62). Die notwendige Belichtung der Dachräume erfolgt über Dachlukarnen oder Dachgauben. Die Dachflächen werden aber zunehmend



Abb. 61: Geschlossene Dachflächen, insbesondere in den ländlichen Kernzonen



Abb. 62: Dachlandschaft mit Dachaufbauten in der Altstadt

mit grösseren Dachein- und -aufbauten belastet, welche die Dachlandschaft optisch beeinträchtigen (z.B. Dachflächenfenster, Klimaanlage). Neu werden in Art. 39 Abs. 1 die zulässigen Dachaufbauten und technischen Aufbauten für die ganze Dachfläche geregelt und eine gute Einfügung aller Aufbauten in die Dachlandschaft verlangt.

Wie in der Quartiererhaltungszone wird die Gesamtfläche der Dachflächenfenster neu auf einen Achtel der Bodenfläche beschränkt (vgl. Kapitel 7.7.1). Infolge der intensiveren Nutzung der Dachräume, insbesondere durch eigenständige Wohnungen im Dachbereich, wächst der Druck auf Aussenbereiche im Dachgeschoss (z.B. Dacheinschnitte, Dachbalkone). Da sie nicht gebietstypisch sind und die ruhigen Dachlandschaften erheblich stören, werden Dacheinschnitte und Dachbalkone neu nicht mehr zugelassen. Giebelseitig sind im ersten Dachgeschoss Balkone möglich, wenn sie dem Gebietscharakter entsprechen und sich gut in die Dachlandschaft einordnen.

Für die Gestaltung des Daches ist massgeblich, ob Eingriffe in die Dachflächen im ersten oder zweiten Dachgeschoss erfolgen. Ausschlaggebend ist dabei, welches der Dachgeschosse optisch als erstes bzw. zweites Dachgeschoss in Erscheinung tritt. Dies muss unabhängig davon gelten, ob es sich dabei auch baurechtlich um das erste bzw. zweite Dachgeschoss handelt. Zwecks gesetzlicher Verankerung dieser optischen Betrachtungsweise wird mit Art. 39 Abs. 5 ein ausdrücklicher Hinweis darauf in die BZO aufgenommen.

In verschiedenen Kernzonen der Innenstadt nehmen zahlreiche Dachlukarnen mehr als einen Drittel der Fassadenlänge ein. Zur Wahrung dieses gebietstypischen Merkmals wurde im neuen Abs. 7 eine entsprechende Sonderregelung definiert.

#### **Wohnanteil (Art. 40, Zonenplan)**

Die Bestimmungen zum Wohnanteil in Art. 40 werden in der Bauordnung nicht verändert. Hingegen wird im Zonenplan der Wohnanteil einzelfallweise tiefer angesetzt. Insbesondere die ländlichen Kernzonen sind eigentliche Mischzonen (bäuerliche Betriebe, Läden, Restaurants usw., vgl. Abb. 63 und 64). Diese Mischnutzung soll durch eine gezielte Reduktion des Wohnanteils auch in Zukunft möglich bleiben. Die Höhe des Wohnanteils wird den entsprechenden Örtlichkeiten angepasst, höchstens aber auf 50% gesenkt.

#### **Allgemeine Gestaltungsvorschrift (Art. 43)**

Der Aussenraum bildet vor allem in den ländlichen Zonen einen wichtigen Bestandteil des Gebietscharakters. Bei Bauvorhaben gilt es, dem Aussenraum ebenso viel Gewicht beizumessen wie den Hochbauten. Art. 43 Abs. 1 wird deshalb mit den für die Gestaltung des Aussenraums wichtigen Aspekten ergänzt. Dies sind insbesondere die gebietscharakteristische Geländemodellierung, die Bepflanzung und die Materialisierung des Aussenraums (Strassen, Wege, Mauern, Einfriedungen, Böschungen usw.). Damit soll eine vielfältige, gebietstypische Gestaltung des Aussenraums unterstützt werden (vgl. Abb. 65 und 66).



Abb. 63: Kleinladen in ländlicher Kernzone



Abb. 64: Bestehender Bauernbetrieb in ländlicher Kernzone



Abb. 65: Gebietstypischer, umzäunter Bauerngarten



Abb. 66: Für Kernzonen untypische Gartengestaltung aufgrund von Neubauten

### **Begrünung; Spiel- und Ruheflächen; Gärten (Art. 43a)**

Art. 43a Abs. 1–3 sind in der heutigen Bauordnung inhaltliche Wiederholungen. Abweichungen bestehen einzig beim Anteil der zu begrünenden Fläche für nicht mit Gebäuden überstellte Bereiche. Der Artikel wird deshalb vereinfacht, indem für die jeweiligen Gebiete die abweichenden Werte in Tabellenform dargestellt werden.

### **7.8.2 Altstadt (Art. 44–49, Kernzonenplan)**

Der Beschrieb zum Gebietscharakter der Altstadt ist in der geltenden BZO 99 knapp. Die Altstadt ist ein sehr vielfältiger «Gesamtbaukörper». Der Gebietscharakter wurde deshalb gemäss den tatsächlichen Verhältnissen detaillierter gefasst.

Für das Gebiet der Altstadt wurde im Rahmen der BZO 1992 eine Schutzverordnung ausgearbeitet, welche die Gebäude in der Altstadt als Ganzes unter Schutz stellen wollte. In der Bauordnung und im Kernzonenplan wurden die baurechtlichen Bestimmungen deshalb sehr zurückhaltend definiert. Nebst dem Beschrieb des Gebietscharakters gibt es Zusatzbestimmungen zu Neubauten, Ersatzbauten und Gestaltung. Diese Schutzverordnung wurde indes in einem Rechtsmittelverfahren aufgehoben, so dass die geltenden Vorschriften



ten letztlich unvollständig sind. Die Praxis in der Anwendung der Vorschriften hat gezeigt, dass die Unterscheidung zwischen Neubauten und Ersatzbauten schwierig ist. Gerichte haben in ihren Entscheiden darauf hingewiesen, dass eine Klärung der Vorschriften zur Altstadt notwendig ist.

Die bestehenden Neubauvorschriften gelten für Grundstücke, die nicht schon mit Bauten überstellt sind. Die bereits sehr dichte Bebauung der Altstadt enthält nur mehr wenige Orte, an denen solche Neubauten überhaupt möglich sind. Bei einer Untersuchung wurden sechs Standorte gefunden, an denen Neubauten im Sinne der Neubauvorschriften theoretisch möglich wären. Die Hälfte dieser Grundstücke ist heute im Inventar der Gartendenkmalpflege enthalten. Auch die übrigen unbebauten Grundstücke sind wichtige Grün- oder Aufenthaltsbereiche in der dicht bebauten Altstadt und somit Bestandteil der in der Altstadt knappen Versorgung mit Freiraum (vgl. Abb. 67 und 68). An diesen Standorten ist aus heutiger Sicht keine Bebauung erwünscht, weshalb die Neubauvorschriften gestrichen werden.

Bei einem Abbruch und Neubau kommen heute die Vorschriften für Ersatzbauten zur Anwendung. Ersatzbauten können gemäss diesen Vorschriften im bisherigen Gebäudeumfang wieder neu erstellt werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Erhaltung des Quartiercharakters liegen. Diese Bestimmung wurde von den Gerichten so ausgelegt, dass für die ganze Altstadt die Profilerhaltung gilt. Die Zürcher Altstadt ist in ihrer heutigen Form schützenswert. Die meisten Gebäude stehen unter Schutz oder sind im Inventar der schützenswerten Objekte von kommunaler, regionaler oder kantonaler Bedeutung enthalten. In der Altstadt werden aus diesem Grund die bisherigen Ersatzbauvorschriften klarer gefasst. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass im Sinne der bisherigen Praxis für alle Bauten die Profilerhaltung gilt. Ersatzbauten mit einem grösseren oder kleineren Bauvolumen (in Abweichung von der Profilerhaltung) sind nur dann möglich, wenn sie im Interesse der Erhaltung des Gebietscharakters liegen und keine schutzwürdigen nachbarlichen Interessen verletzt werden. So können beispielsweise jüngere Ersatzbauten, die nicht dem Gebietscharakter entsprechen, durch besser eingepasste Baukörper ersetzt werden.



Abb. 67: Letzte wichtige Grünräume in der Altstadt



Abb. 68: Charakteristische Altstadtbebauung

Die Zusatzvorschriften zur Gestaltung bleiben erhalten und werden mit dem Thema Sonnenschutzmassnahmen ergänzt und präzisiert.

Die Regelung in Art. 35 Abs. 2 würde in der Altstadt die Einrichtung anrechenbarer Nutzungen im Untergeschoss im Umfang des nach Regelbauweise grösstmöglichen Vollgeschosses erlauben (d.h. bei Profilerhaltung im Umfang des Fussabdrucks des bestehenden Gebäudes). Dadurch wächst der Druck, notwendige, aber nicht anrechenbare Nebenräume (z.B. Keller, Waschküchen, Lager usw.) in einem zweiten Untergeschoss unterzubringen oder die Untergeschosse über die Fläche der darüber liegenden Vollgeschosse hinaus auszudehnen. Die Gebäude weisen in der Folge unterirdisch einen wesentlich grösseren Fussabdruck auf als über der Erde. Dies hat regelmässig negative Auswirkungen auf die Umgebungsgestaltung. Auch können archäologische Schutzaspekte zu wenig berücksichtigt werden. Die Altstadt ist eine archäologische Schutzzone. Unter den meisten Häusern befinden sich archäologische Zeugen der 2000-jährigen Geschichte der Altstadt. Die Einschränkung der anrechenbaren Flächen auf 60 % der grösstmöglichen Vollgeschossfläche schafft Spielraum, um archäologisch wichtige Bereiche unangetastet zu lassen. Gleichzeitig wird der unterirdische Fussabdruck der Gebäude verkleinert und damit die negative Auswirkung von Unterbauungen auf die Umgebung eingeschränkt.

Im Zonenplan wird die Grenze der Kernzone im Bereich der Zentralbibliothek angepasst, so dass dieser Bau neu in der Kernzone Altstadt liegt. Abgesehen von dieser Grenzanpassung wird der Kernzonenplan nicht verändert. Die Profilerhaltung wird abweichend von den anderen Kernzonen in der Bauordnung so geregelt, dass sie für alle Gebäude gilt, weshalb eine planerische Bezeichnung von einzelnen Bauten nicht nötig ist.

### **7.8.3 Bestehende Kernzonen Innenstadt (Art. 50 – 59, 65 – 70, 74 – 75)**

Insgesamt sind heute in der Innenstadt ausser der Kernzone Altstadt zwölf weitere Kernzonen definiert. Bis auf die Kernzonen Enge und Selnau sowie Utoquai und Mythenquai besteht für jede Kernzone eine eigene Gebietscharakterbeschreibung. Die Gebietscharaktere von Enge und Selnau sowie Utoquai und Mythenquai sind aufgrund ihrer ähnlichen baulichen Struktur jeweils zusammengefasst. Für die Kernzonen Parkring und Hohe Promenade sind ausserdem Zusatzvorschriften definiert.

Die Gebietscharakterbeschreibungen sind die Grundlage für die Beurteilung der Gestaltungsvorgaben gemäss Art. 43 (Wahrung des Gebietscharakters und gute Gesamtwirkung). In der bestehenden Bauordnung sind diese Umschreibungen teilweise sehr kurz gehalten und weisen hinsichtlich des spezifischen Gebietscharakters Lücken auf, welche die Beurteilung von Bauvorhaben im Hinblick auf die Anforderungen von Art. 43 erschweren. Die Gebietscharakterbeschreibungen werden deshalb ergänzt oder neu gefasst.

Das Gebiet der Kernzone Hirschengraben ist sehr heterogen. Es beinhaltet nebst den grossen Bauten von ETH und Universität auch Blockrandbebau-

ungen an der Zähringerstrasse sowie eine villenartige Überbauung westlich der Rämistrasse. Deshalb wird für das Gebiet Zähringerstrasse eine neue Kernzone mit einem eigenen Gebietscharakter definiert (Kernzone Zähringerstrasse, Art. 59a) und der Teil südöstlich der Rämistrasse wird der neuen Kernzone Platte zugeschlagen (vgl. Kapitel 7.8.4).

In den Kernzonenplänen Innenstadt wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Inventarobjekte wurden systematisch mit einer Profilerhaltungslinie belegt, soweit diese für das schützenswerte Ortsbild prägend oder typisch sind. Dies erfolgte aus systematischen Gründen auch für das Kongresshaus. Für dieses läuft derzeit ein separater Planungsprozess, der zum gegebenen Zeitpunkt noch einmal zu einer projektspezifischen Anpassung des Kernzonenplans führen kann.
- In den Kernzonen Hirschengraben, Parkring und Hohe Promenade wurden einzelne Baubereiche als Reaktion auf inventarisierte Gebäude und Gärten aufgehoben oder verkleinert.
- Auf die Festlegung einer Geschosszahl bei der Profilangleichung wurde verzichtet (vgl. Kapitel 7.8.1).
- In der Kernzone Hohe Promenade wurden die Inhalte der Baumschutzbestimmungen aus den Plänen entfernt, da der Baumschutz neu in einer für das gesamte Stadtgebiet geltenden Bestimmung mit einem entsprechenden Ergänzungsplan geregelt wird (vgl. Kapitel 7.2.5).
- In den Kernzonen City, Enge, Mythenquai, Rämistrasse und Hirschengraben wurden einzelne Höfe zur besseren Sicherung derselben mit dem Buchstaben H ergänzt.

#### **Zusatzvorschriften Parkring (Art. 66)**

In der Kernzone Parkring sind in der geltenden BZO 99 für zwei Baubereiche Zusatzvorschriften definiert. Der Baubereich G und die entsprechenden Zusatzvorschriften werden aus nachfolgenden Gründen aufgehoben:

Auf dem zentralen Grundstück der Kernzone befindet sich ein Baubereich, in dem die Zusatzvorschriften inmitten des heute noch erhaltenen Parks ein sehr grosses Gebäude zulassen würden. Der Baubereich grenzt unmittelbar an ein mit Profilerhaltungslinien versehenes Gebäude. Das ganze Gebiet befindet sich im Inventar der Gartendenkmalpflege und bildet damit den Kern der Zone Parkring mit ausgedehnten Grünflächen und seltenen Bäumen (vgl. Abb. 61). Ein Ausbau im Umfang der geltenden Kernzonenfestlegung ist deshalb nicht erwünscht. Falls ein zusätzliches Gebäude auf dem Areal des Baubereichs G entstehen soll, ist dieses differenziert und in enger Abstimmung mit dem Schutzzweck des Gartendenkmalobjekts zu gestalten. Dies ist gegebenenfalls mit einem Instrument der Sondernutzungsplanung zu lösen.



Abb. 69: Park mit seltenen Bäumen und ausgedehnten, im Inventar der Gartendenkmalpflege verzeichneten Grünflächen (Kernzone Parkring)

#### **Zusatzvorschriften Hohe Promenade (Art. 75)**

Im Gebiet Zeltweg, Hohenbühl-, Sprecher- und Kreuzstrasse waren grössere Baubereiche ausgeschieden und jeweils mit Zusatzvorschriften betreffend Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gebäudeabstand im Baubereich (Bauvorschriften B), maximale Vollgeschosszahl und maximale oberirdische Bauweise (Bauvorschriften C) belegt. Viele dieser Bauten sind bereits im Rahmen der Kernzonenvorschriften realisiert worden oder bestanden bereits vorher. Im Kernzonenplan wurden deshalb einzelne Baubereiche arrondiert und zur Erhaltung des Quartiercharakters teilweise durch Profilerhaltungslinien um die bestehenden Gebäude ersetzt. Die Baubereiche wurden dadurch verkleinert.

Die Kernzone Hohe Promenade enthielt bisher als einzige Kernzone Baumschutzbestimmungen. Die Baumschutzbestimmungen werden neu für alle Zonen in der ganzen Stadt in einem eigenen Artikel mit einem entsprechenden Ergänzungsplan geregelt (vgl. Kapitel 7.2.5). Die Zusatzvorschriften in Art. 75 Abs. 4 hinsichtlich Baumschutzbestimmungen wurden deshalb gestrichen.

#### **7.8.4 Neue Kernzonen Innenstadt (Art. 70a, 70b, 70c)**

Eine nach dem Abbruch der Schanzen einsetzende Bebauungsart in den nahe gelegenen Vororten der Stadt waren «Baumeisterhausquartiere», in denen zahlreiche einfache Häuser für Zuwandernde erstellt wurden. Der vorherrschende Gebäudetyp war das sogenannte Baumeisterhaus in seinen vielfältigen Formen. Teilweise wurden die Gebäude mit kleineren Werkstätten ergänzt. Diese Gebiete sind bis anhin nicht als Kernzonen erfasst. Drei davon (Platte, Kieselgasse und Ottenweg) werden aufgrund ihrer kulturhistorischen Bedeutung für die Stadtgeschichte neu mit einer Kernzone planungsrechtlich gesichert (vgl. Abb. 70).

Gleichzeitig mit der Verabschiedung der BZO-Revision zuhanden des Gemeinderats wird das kommunale Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte um eine Auswahl typischer Baumeisterhäuser ergänzt. Ein Grossteil der Objekte befindet sich in den Gebieten Platte, Kieselgasse und Ottenweg. Dem gehäuft, das Ortsbild prägenden Auftreten dieser Objekte in diesen Gebieten wird durch die Festlegung der Kernzonen planerisch Rechnung getragen. Die BZO bildet damit auch ab, was baulich möglich ist.

### Neue Kernzone Platte (Art. 70c)

Zwischen der Zürichbergstrasse (ehemaliger Dorfkern Fluntern-Platte), der Hofstrasse (ehemaliger Dorfkern Hottingen-Baschligplatz) und der Wolfbachstrasse (ehemaliger Siedlungskern Hottingen-Wolfbach) erstreckt sich ein zusammenhängendes Gebiet mit typisch vorstädtischer und städtischer

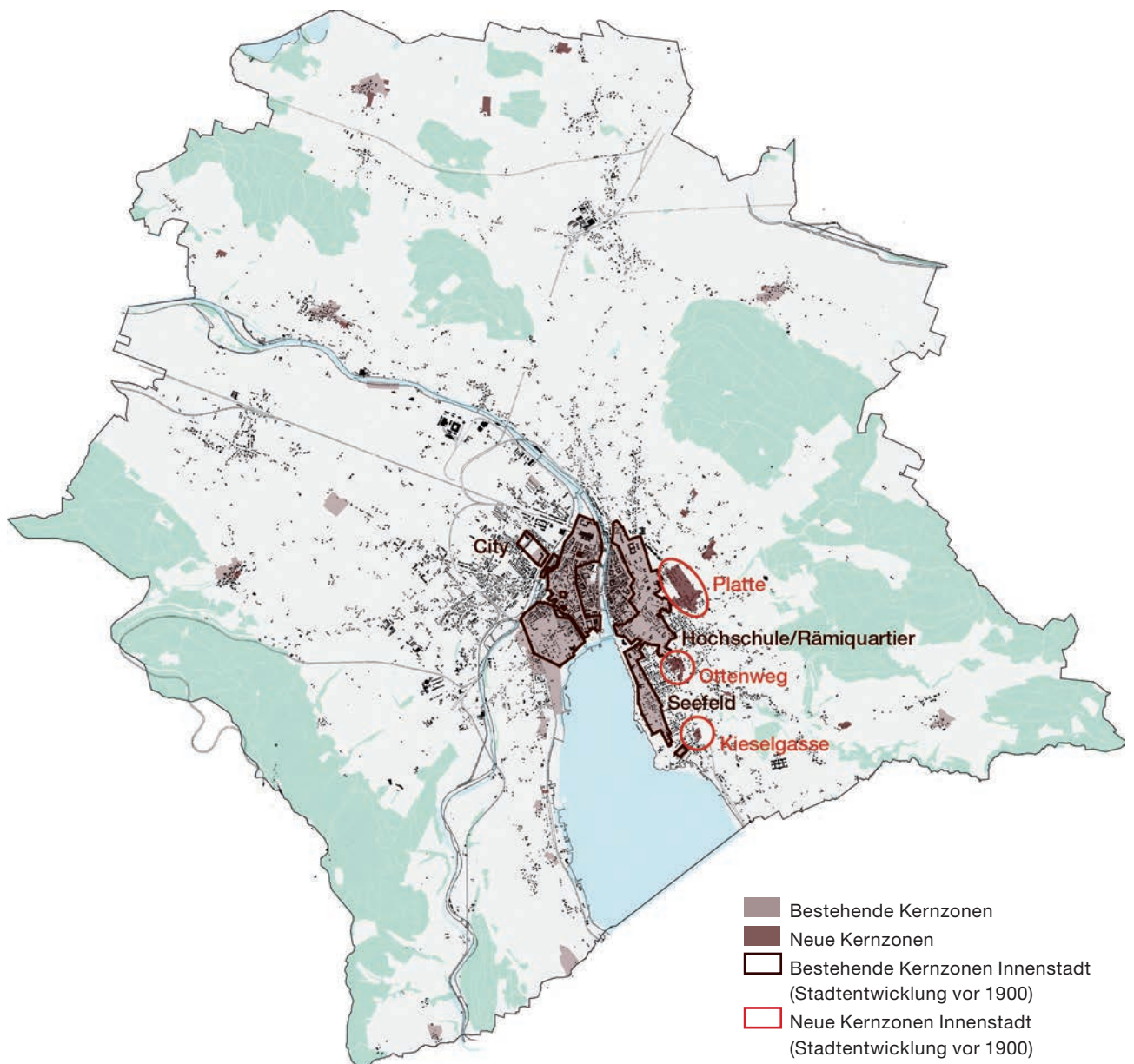


Abb. 70: Neue Kernzonen Innenstadt (Siedlungsentwicklung bis 1900, Baumeisterhausquartiere)

Wohnbebauung aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und aus dem frühen 20. Jahrhundert in offener Bebauung – das Äquivalent am Zürichberg zur Blockrandbebauung im Sihlfeld und andernorts. Die Erscheinung dieses sehr aussagekräftigen, fast lehrbuchartigen Ortsbilds wird auf planerischer Ebene mit der neuen Kernzone Platte gesichert.

Das Gebiet enthält klassische Baumeisterhäuser (vor allem entlang der Strassen beidseits der Zürichbergstrasse sowie zwischen Zürichberg- und Hofstrasse, vgl. Abb. 71), Mietshäuser aus der Zeit vor der Eingemeindung, Mietshäuser aus der Zeit kurz nach der Eingemeindung (in offener Bebauung), freistehende bürgerliche Mehrfamilienhäuser und Villen mit Gärten (vgl. Abb. 72). An der Gemeinde- und Hofstrasse befinden sich die Bauten des Dorfkerns Hottingen aus dem 16., 17. und 18. Jahrhundert. Vergleichbare Bauten bilden den Kern der Bebauung an der Wolfbachstrasse. Die Bebauung aus der Zeit des frühen Stadtwachstums im 19. und anfangs des 20. Jahrhunderts, welche die ältesten Kerne miteinander verband, ist vergleichsweise homogen. Diese Bauten werden mit Profilerhaltung belegt. Einsprengsel von modernen Bauten gibt es wenige. An diesen Standorten kann ein Baubereich festgesetzt werden. Im kommunalen Inventar befinden sich sämtliche dörflichen Bauten entlang der Hofstrasse und Einzelbauten.



Abb. 71: Kernzone Platte, Zürichbergstrasse (Baumeisterhäuser)



Abb. 72: Kernzone Platte, Villenbebauung



Abb. 73: Kernzone Platte, Baschligplatz



Abb. 74: Kernzone Platte, Cäcilienstrasse

Die Villengärten an der Plattenstrasse 47, 54, 58, an der Pestalozzistrasse 50 und an der Steinwiesstrasse 59 sind konstituierend für den Gebietscharakter und sollen nicht überbaut werden. Sie sind im kommunalen Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen enthalten.

### **Neue Kernzone Ottenweg (Art. 70b)**

In einem grösseren Gebiet südwestlich des Kreuzplatzes, eingefasst von Zolliker-, Feldegg-, Mühlebach- und Kreuzstrasse, hat sich ein Quartier erhalten, das stark von der Architektur des gewerblichen Siedlungsausbaus seit den 1830er-Jahren geprägt ist (sogenannte Baumeisterhäuser, vgl. Abb. 75–78). Kleinteilige Handwerkerhäuser mit Werkstätten, mit und ohne Fassadenschmuck, sowie frühe, hohe Mietshäuser und vereinzelt schmutzige Wohnhäuser mit vornehm anmutender Ausstattung bestimmen das Ortsbild. Die Atmosphäre einer von Handwerkern geprägten Vorstadt lässt sich hier nachvollziehen. Solche Baumeisterhausquartiere sind charakteristisch für die frühe Phase der Verstädterung im 19. Jahrhundert. Häufig wirkt die Bebauung improvisiert, denn die Quartiere entstanden ohne städtebauliches Gesamtkonzept. Das Quartier ist durch unterschiedlichste, gewachsene Strukturen charakterisiert, die mit der Kernzone Ottenweg auf planerischer Ebene gesichert werden.



Abb. 75: Kernzone Ottenweg, Kleinstrasse (Baumeisterhaus)



Abb. 76: Kernzone Ottenweg, Baumeister/Gewerbehäuser



Abb. 77: Kernzone Ottenweg, Baumeisterhaus



Abb. 78: Kernzone Ottenweg, Umgestaltung Hof-/Gartenbereiche

### Neue Kernzone Kieselgasse (Art. 70a)

Eingefasst von Seefeld-, Hornbach-, Wildbach- und Karlstrasse ist in Riesbach ein zusammenhängendes Quartier von Baumeisterhäusern und Mehrfamilienhäusern des 19. Jahrhunderts erhalten geblieben (vgl. Abb. 79–82). Schlichte Spekulationsbauten eines Riesbacher Gemeinderats, klassische zweigeschossige Wohnhäuser über quadratischem Grundriss mit Satteldach und Quergiebel, grössere frühe Mietshäuser und einzelne Werkstätten in dichter Anordnung prägen das schützenswerte Ortsbild. Kleine Plätze, Vor- und Rücksprünge, Hausgärten und grosse Bäume tragen dazu bei, die Stimmung einer Vorstadt zu schaffen. Das Baumeisterquartier ist in der zweiten Linie zu finden. Solche Baumeisterhausquartiere sind charakteristisch für die frühe Phase der Verstädterung im 19. Jahrhundert. Häufig wirkt die Bebauung improvisiert, denn die Quartiere entstanden ohne städtebauliches Gesamtkonzept. Mit der neuen Kernzone Kieselgasse wird auf planerischer Ebene eine Sicherung des Ortsbildes gewährleistet.

### 7.8.5 Bestehende ländliche Kernzonen (Art. 60–63)

Die bäuerlichen Dorfkerne Albisrieden, Höngg, Schwamendingen, Unterfoltern und Witikon sowie der Weiler Haumesser wurden in ihrem Perimeter den örtlichen Verhältnissen des jeweils schützenswerten Dorfkerns angepasst. Die Erweiterungen umfassen Gebäude, die aufgrund ihrer Lage und



Abb. 79: Kernzone Kieselgasse, Bebauung Seefeldstrasse



Abb. 80: Kernzone Kieselgasse, Wildbachstrasse mit Baumeisterhaus und Ersatzneubauten



Abb. 81: Kernzone Kieselgasse, Typische Bebauung mit Baumeisterhäusern, Kieselgasse



Abb. 82: Kernzone Kieselgasse, Grünräume im Hofbereich



Gestaltung die jeweilige Kernzone wesentlich prägen oder für die geschichtliche Entwicklung des Ortskerns wichtig sind. Überbauungen, die mit dem eigentlichen Dorfkern keine Gemeinsamkeiten mehr haben, wurden konsequenterweise aus der entsprechenden Kernzone entlassen.

In diesen Kernzonen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Die Kernzonengrenzen wurden angepasst.
- Inventarobjekte wurden mit einer Profilerhaltungslinie belegt.
- Die Baubereiche wurden überprüft und teilweise angepasst. Vor allem wurden grössere zusammenhängende Baubereiche zugunsten der Erhaltung wichtiger Grünräume aufgehoben oder durch präzisere Baubereiche für Einzelbauten ersetzt.
- Differenzierung in bäuerliche Dorfkerne und Weiler.

Die bäuerlichen Dorfkerne und die Weiler werden in der BZO neu unter dem Begriff «Ländliche Kernzonen» zusammengefasst. Für die bäuerlichen Dorfkerne sowie für die Weiler (Gebäudegruppen) wird jeweils ein eigener Gebietscharakter definiert, wobei die wesentlichen ortsbildprägenden Elemente übereinstimmen. Lediglich die Gebietsbeschreibungen weichen voneinander ab.

Mit der Änderung können die neuen und die bestehenden ländlichen Kernzonen differenziert erfasst werden. Die bestehenden Kernzonen Haumesser und Vordere Eierbrecht werden neu zu den Weilern gezählt.

#### **Zusatzvorschriften Unteraffoltern und Mittelleimbach (Art. 61 und Art. 63)**

Mit den Zusatzvorschriften Unteraffoltern und Mittelleimbach wird in der geltenden BZO 99 das Bauen ausserhalb der in den Kernzonenplänen definierten überbaubaren Flächen geregelt. Die neuen Kernzonenpläne wurden so ergänzt, dass in diesen Kernzonen entweder für Neubauten ein gebäudegenauer Baubereich oder ein Baubereich mit der Festlegung K2 definiert ist. Die Bestimmungen zu diesen Baubereichen sind in Art. 30 geregelt, womit die Zusatzvorschriften für beide Gebiete gestrichen werden konnten.

#### **Zusatzvorschriften Höngg (Art. 62)**

Die Vorschriften für die Kernzone Höngg traten am 1. Juli 1984 in Kraft und wurden weitestgehend in die BZO 1992/1999 übernommen. Sie galten als Prototyp für die weiteren Kernzonenvorschriften. Sie weisen deshalb auch den höchsten Detaillierungsgrad auf. Die später ausgearbeiteten Kernzonen wurden vereinfacht. Die Zusatzvorschriften enthalten insbesondere zusätzliche Regelungen zur Dachneigung und Dachgestaltung sowie zu den Abständen innerhalb grösserer Baubereiche.

Der Dachneigung und Dachgestaltung kann unter Bezugnahme auf Art. 43 (allgemeine Gestaltungsvorschriften) Rechnung getragen werden. Die Lage

von Gebäuden und deren Abstand innerhalb grösserer Baubereiche werden neu in Art. 30 (Baubereich) allgemein geregelt. Als einzige Zusatzvorschrift für die Kernzone Höngg verbleibt damit die Bestimmung zu den einzuhalten- den Arkadenlinien.

### 7.8.6 Neue ländliche Kernzonen, Weiler (Art. 60 und 60b)

Im bisherigen Zonenplan sind für die historischen Zentren der Stadt (historisches Stadtzentrum sowie Stadterweiterungen des 19. und 20. Jahrhunderts) und der bäuerlichen Landgemeinden (Albisrieden, Höngg, Mittelleimbach, Schwamendingen, Unteraffoltern, Witikon und Wollishofen) Kernzonen ausgeschieden worden.

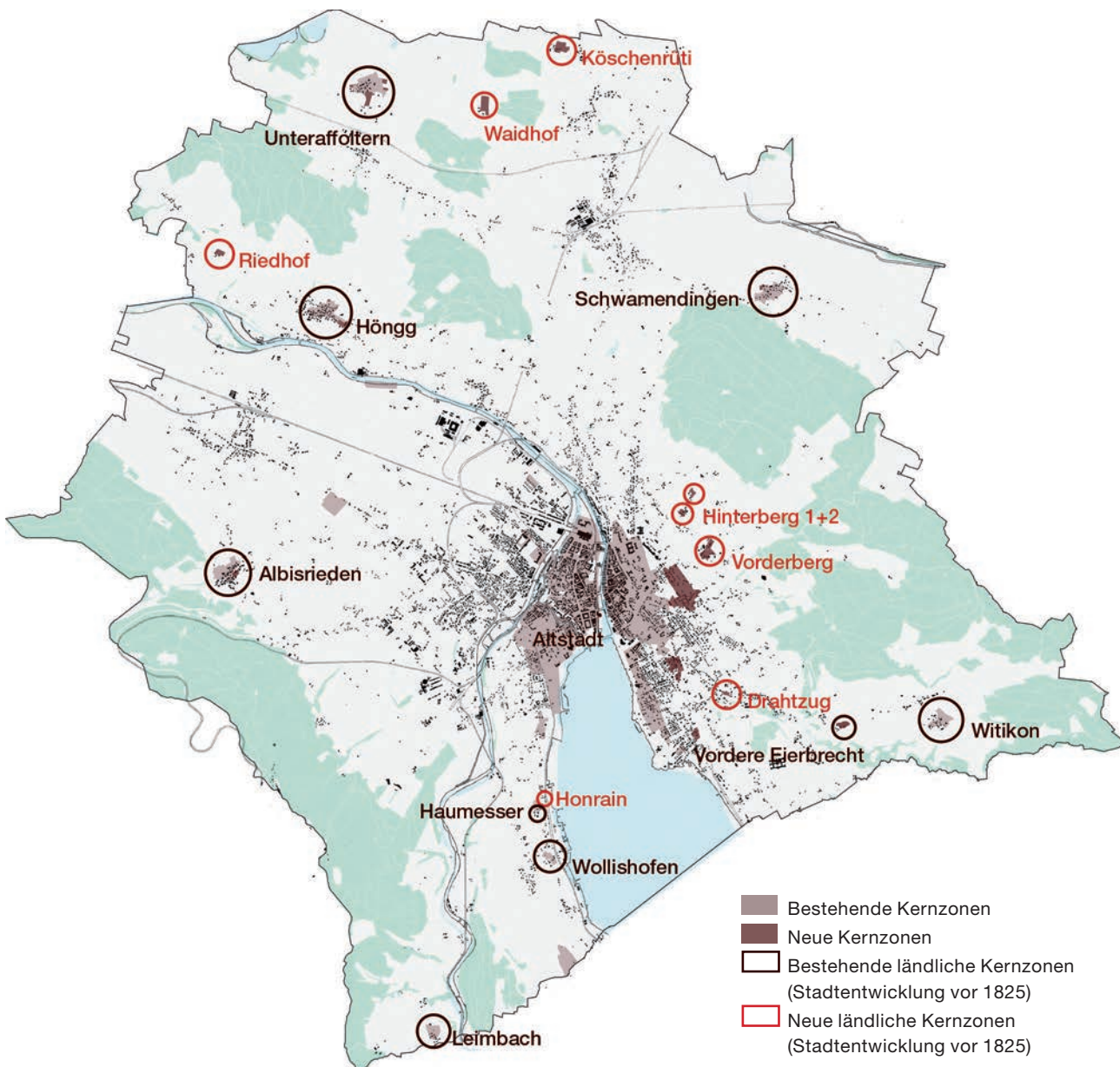


Abb. 83: Neue ländliche Kernzonen (Siedlungsentwicklung bis 1825)

Neu werden einige kleinere, ehemals bäuerliche Siedlungskerne ausserhalb des Stadtzentrums (sogenannte Weiler), welche die gleiche Epoche repräsentieren wie die Dorfkerne, aber kleiner sind und nicht die gleiche zentrale Stellung inne hatten, dem Gebietscharakter der Weiler zugeordnet (Haumesser, Vordere Eierbrecht).

In der Stadt gibt es weitere schützenswerte ländliche Weiler, die heute teilweise inmitten der jüngeren, städtischen Bebauung, teilweise auch noch am Stadtrand liegen. Mit der Aufnahme der Gebäude ins Inventar hat die Stadt die Absicht geäussert, diese Siedlungskerne zu erhalten. Für diese insgesamt sieben Weiler werden neue Kernzonen definiert, was die Erhaltungsabsicht auf planerischer Ebene stützt (vgl. Abb. 83). Gleichzeitig wird ein baurechtliches Problem behoben: Inventarisierte Bauten, die von einer Baulinie durchschnitten werden, jedoch als wichtiges Identifikationsmerkmal in den jeweiligen Gebieten gelten, könnten bei einem Verlust nicht ersetzt werden. Baulinien hemmen überdies notwendige Investitionen in den Gebäudeunterhalt. Diese Gebäude können nun mit einer Profilerhaltungslinie belegt und die Geltung der Baulinien kann fallweise suspendiert werden (vgl. Kapitel 7.8.9).

### **Neue Kernzone Drahtzug**

Die dichte Gebäudegruppe zwischen Drahtzug- und Hammerstrasse in Hirslanden ist mittelalterlichen Ursprungs und geht auf einen Gewerbebetrieb mit dem Namen «Drahtzug» zurück. Die zu einem grossen Teil mehrhundertjährigen Gebäude bilden in ihrer vielfältigen Grösse, Erscheinung und Anordnung ein charakteristisches, schützenswertes ländlich-vorstädtisches Ortsbild (vgl. Abb. 84–87). Bestimmend ist der barockzeitliche Hauskomplex Drahtzugstrasse 39 / Hammerstrasse 54 a, b und c mit den hohen, im Giebelfeld brettverschalten Giebelfassaden, steilen Satteldächern, Vorkragungen und Rücksprüngen sowie unregelmässig angeordneten Einzelfenstern. Um diesen Komplex sind kleinere Wohnbauten in unregelmässiger Anordnung gruppiert. Die meisten Bauten sind im kommunalen Inventar enthalten. Die kompakte Gebäudegruppe am Hang über dem Wildbach erscheint als ortsbildprägendes, vielseitiges Gebilde von Einzelgebäuden und kleinen Freiräumen, deren Konstellation zueinander sich mit jeder neuen Perspektive ändert.

### **Neue Kernzonen Hinterberg 1 und 2**

Die Gebäudegruppe Hinterberg 1 an der Hinterbergstrasse 9–19 und an der Gladbachstrasse 89 entstand aus einem Bauernhof der Streusiedlung Fluntern (16. oder 17. Jahrhundert), der um die Mitte des 19. Jahrhunderts in kurzer Zeit ausgebaut, erweitert und ergänzt wurde. Es sind einfache Wohnhäuser in verputzter Fachwerkkonstruktion mit einer (ursprünglich) hohen Wohnungsdichte auf kleinem Raum – das Resultat einer raschen Verdichtung in den Jahren 1851 bis 1860. Die kleinteiligen ländlich-vorstädtischen Gebäude mitsamt der Villa Gladbachstrasse 89 aus dem Jahr 1909 prägen das Ortsbild an der Ecke Gladbach-/Hinterbergstrasse. Mit Ausnahme der Villa wurden alle Bauten mittels Verordnung unter Schutz gestellt. Die Villa in der Ecke Gladbach-/Voltastrasse schliesst das offene Gebäudegeviert. Sie



Abb. 84: Kernzone Drahtzug: Drahtzugstrasse, gewachsene ländliche Baustrukturen



Abb. 85: Kernzone Drahtzug: Ansicht von der Weineggstrasse



Abb. 86: Kernzone Drahtzug: Hammerstrasse



Abb. 87: Kernzone Drahtzug: Ansicht von Westen

repräsentiert einen anderen Entwicklungsschritt, nämlich die Herausbildung eines betont bürgerlichen Wohngebiets im 1893 eingemeindeten Fluntern. Zusammen mit der Gruppe Hinterberg 1 und weiteren Einzelbauten zeichnet die Kernzone Hinterberg 2 die Hinterbergachse als wichtigen historischen Verkehrsweg aus. Die Kernzone Hinterberg 2 besteht aus drei ländlichen Gebäuden, wovon zwei flarzartige Konglomerate sind (vgl. Abb. 88–91). Bei den unteren beiden Bauten handelt es sich um typische Gebäudekomplexe, wie sie sich im Lauf von mehreren Jahrhunderten aus Bauernhöfen entwickelten. Die Gebäude sind im kommunalen Inventar verzeichnet. Das Objekt Hinterbergstrasse 65 steht unter Schutz. Auffällig und charakteristisch ist die Erscheinung der Bauten mit ihren zahlreichen Unregelmässigkeiten wie Vor- und Rücksprüngen, geknicktem Fassadenverlauf, An- und Aufbauten, unterschiedlichen Fenstergrössen und -formen, teilweise auch der Wechsel von Verputz und Holz an den Fassaden. Einzelne Baubereiche ermöglichen eine sinnvolle Verdichtung des Ensembles.

### **Neue Kernzone Honrain**

Die ländliche Gebäudereihe am Honrainweg in Wollishofen bildete in der Streusiedlung der ehemaligen Gemeinde Wollishofen einen von zahlreichen kleinen Siedlungsschwerpunkten. Das ehemalige stadtbürgerliche Landgut (Honrainweg 13), das auf ein Bauernhaus zurückgehende, seit dem frü-



Abb. 88: Kernzone Hinterberg 1: Bäuerliche Bebauung



Abb. 89: Kernzone Hinterberg 1: Villa Hinterberg



Abb. 90: Kernzone Hinterberg 2: Kleinjoggstrasse



Abb. 91: Kernzone Hinterberg 2: Bäuerliche Bebauung

hen 19. Jahrhundert flarzartig ergänzte Gebäudekonglomerat (Honrainweg 5–11) und das spätklassizistische Baumeisterhaus (Seestrasse 285) bilden ein stimmiges, kompaktes Ortsbild zwischen alter Landstrasse und See (vgl. Abb. 92–95). Die Gebäudegruppe zeigt die typische Formenvielfalt ländlicher Ensembles. Alle drei Hauptgebäude stehen im kommunalen Inventar, eines davon (Honrainweg 13) steht unter Schutz. Ein grosser Teil der Grundstücksflächen ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen verzeichnet.

### Neue Kernzone Köschenrüti

Der auf einen alten Rodungshof der Abtei Fraumünster zurückgehende Weiler Köschenrüti an der Köschenrüti- und Käshaldenstrasse in Seebach ist eine gut erhaltene ländliche Gebäudegruppe am Fuss des Käshaldenhügels und bildet ein schützenswertes Ortsbild (vgl. Abb. 100–103). Sechs bäuerliche Gebäude stehen rechtskräftig unter Denkmalschutz, vier weitere stehen im kommunalen Inventar.

Historische Bauten, die Beziehungen zwischen diesen Bauten und die Beziehungen der Bauten zum landwirtschaftlichen Umfeld (Wiesen, Baumgärten, Nutzgärten) charakterisieren das Ortsbild Köschenrüti. Das landwirtschaftliche Umfeld gehört zur Eigenart des Weilers, die erhalten werden soll. Für das



Abb. 92: Kernzone Honrain: Seestrasse



Abb. 93: Kernzone Honrain: Gartenseite



Abb. 94: Kernzone Honrain: Honrainweg von Seestrasse, gewachsene Baustrukturen



Abb. 95: Kernzone Honrain: Honrainweg Ostseite

Ortsbild ist der Wechsel von dicht beieinander stehenden Gebäuden und den dazwischen liegenden Grünflächen wichtig. Es sind vier ehemalige Bauernhäuser aus unterschiedlichen Epochen, die das bauliche Grundgerüst des Weilers bilden. Für den ländlichen Weiler charakteristisch sind neben den Hauptgebäuden die freistehenden Ökonomiegebäude von unterschiedlicher Grösse. Die charakteristischen Baumaterialien sind Bruchsteinmauerwerk, verputztes Mauerwerk, Sichtfachwerk, verputztes Fachwerk und Holz als Verschalung bei Scheunen und anderen Ökonomiegebäuden. Die Ziegeldachflächen sind weitgehend geschlossen. Köschenrüti ist wie kein anderer Weiler auf Stadtgebiet in die Landschaft eingebettet.

Die neue Kernzone unterstützt die Schutzbestrebungen. Der Weiler mit Gebäuden, die dazugehörigen Wiesen mit Obstbäumen und die Nutzgärten werden mit den Bestimmungen der Kernzone gesichert.

#### **Neue Kernzone Riedhof**

Der Weiler Riedhof an der Riedhofstrasse 351–361 in Höngg entstand aus einem zur ehemaligen Gemeinde Höngg gehörenden Einzelhof im ausgedehnten Landwirtschaftsgebiet nordwestlich des Dorfkerns (vgl. Abb. 104–107). Zwei Wohnhäuser und eine Scheune entstanden 1888 nach einem Brand des



Abb. 96: Kernzone Köschenrütli: Ansicht auf bäuerlichen Weiler Köschenrütli



Abb. 97: Kernzone Köschenrütli: Ansicht der Wirtschaftsgebäude



Abb. 98: Kernzone Köschenrütli: Räumliche Sichtbezüge zwischen den einzelnen Hofgebäuden



Abb. 99: Kernzone Köschenrütli: Köschenrütistrasse 183–185 mit Garten

alten Hauptgebäudes. Die bäuerlichen Wohnhäuser werden ergänzt durch grossvolumige freistehende Scheunen und kleine Nebengebäude. Die unregelmässig angeordneten Bauten umstellen einen Hofraum. Es handelt sich um einfache Giebeldachbauten von unterschiedlichem Volumen mit unterschiedlicher Dachneigung und verschieden grossen Dachflächen. Letztere sind durchwegs als geschlossene Ziegelflächen vorhanden und bestimmen den Gebietscharakter wesentlich. Die geschlossenen Dachflächen zeichnen das schützenswerte Ortsbild besonders aus. Kein Gebäude ist gleich ausgerichtet wie ein anderes. Die Integration der natürlichen Umgebung ist bei diesem Weiler besonders typisch. Das Wiesland reicht bis an die Gebäude heran, die Erschliessungsstrassen und -wege sind schmal und nur rudimentär befestigt. Bäume, Sträucher und Gras bewachsen die Zwischenräume zwischen den Bauten. Sechs Gebäude sind im kommunalen Inventar enthalten.

### Neue Kernzone Vorderberg

Im Vorderberg befand sich das Zentrum der früheren Gemeinde Fluntern mit Gesellenhaus, Schulhaus, Kirche und Pfarrhaus (vgl. Abb. 100–103). Alle diese öffentlichen Gebäude sind Teil der ländlichen Häusergruppe Vorderberg, ergänzt durch mehrere ehemalige Bauernhäuser und ein frühes Mehrfamilienhaus, das aus einem Bauernhaus entstand. Zusammen bilden sie ein schützenswertes Ortsbild. Sowohl die Gebäudehöhe, das Gebäudevolumen



Abb. 100: Kernzone Riedhof: Riedhofstrasse 351



Abb. 101: Kernzone Riedhof: Riedhofstrasse 357



Abb. 102: Kernzone Riedhof: Umgebung des Weilers



Abb. 103: Kernzone Riedhof: Markante Scheune an der Riedhofstrasse

als auch deren Anordnung sind vielfältig, wie es für ländliche Gebäudegruppen charakteristisch ist. Sieben Gebäude stehen unter Schutz, vier weitere im Inventar. Die Orientierung der Gebäude ist individuell und nur vereinzelt strassenparallel. Gerade diese Eigenschaft trägt zur Kohärenz der Gruppe bei. Die Dachflächen der ziegelgedeckten Satteldächer wirken ruhig, sofern sie nicht von Dachaufbauten durchbrochen sind.

### **Neue Kernzone Waidhof**

Der seit dem Jahr 1806 im offenen Landwirtschaftsland entstandene Weiler Weid/Waid an der Schwandenholzstrasse und am Heuweg in Seebach bildet als typische landwirtschaftliche Siedlung aus dem 19. Jahrhundert mit Wohn- und Ökonomiebauten ein schützenswertes Ortsbild, das mit zwei noch bewirtschafteten Bauernhöfen und einer natürlichen Umgebungsgestaltung eine sehr ländliche Atmosphäre ausstrahlt (vgl. Abb. 104–107). Ein Gebäude steht rechtskräftig unter Schutz, fünf weitere sind im Inventar enthalten. Sieben Nebengebäude beim Objekt Schwandenholzstrasse 157 stehen in der Freihaltezone und sind somit vom Baudruck nicht betroffen. Die für das Ortsbild wichtigen Bauten, darunter das Wohnhaus Schwandenholzstrasse 164, wurden mit einer Profilerhaltungslinie belegt. Jüngere, zum Teil störende An- und Neubauten werden mit einem Baubereich belegt und können durch





Abb. 104: Kernzone Vorderberg: Restaurant Vorderberg und Kirche



Abb. 105: Kernzone Vorderberg: Stattliche Häuser an der Gloriosastrasse, Ausserdorfstrasse 6–10



Abb. 106: Kernzone Vorderberg: Bäuerliche Siedlung Zürichbergstrasse



Abb. 107: Kernzone Vorderberg: Bäuerliche Siedlung, Zürichbergstrasse

besser eingepasste Bauten ersetzt werden. Die typischen Durchgänge und Hofräume, die ganz wesentlich zum ländlichen Charakter der Gruppe beitragen, bleiben gewährleistet. Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Höngg-Affoltern empfiehlt die Freihaltung des heute noch nicht überbauten nördlichen Teils des Weilers, der in die Kernzone eingegliedert und freigehalten wurde. Das Konzept hält fest, dass die historischen Bauten und die bäuerliche Umgebung generell erhalten und gestärkt werden sollen. Die noch verbliebenen Kontaktzonen des Weilers zur Landschaft sollen bewahrt werden. Die verbliebenen Sichtbezüge zwischen dem Katzenbachtal und dem Moränenzug Hinter-Egg sind nicht weiter zu beschneiden und die schöne talseitige Hangsicht ist zu schützen.

### 7.8.7 Kleinhaussiedlungen (Art. 71 – 73)

Die Gebietscharakterumschreibungen für die Kleinhaussiedlungen Neubühl, Heimatstrasse, Fierzgasse und Bernoulli sind eher generell gehalten. In diesen Gebieten ist die bauliche Entwicklung sehr zurückhaltend zu gestalten, zumal die bestehenden Gebäude überwiegend im Inventar aufgeführt sind. Notwendig ist eine kleine Ergänzung der Gebietscharakterbeschreibung (Art. 71). Die Änderung der Kernzone Fierzgasse wird in einem separaten Verfahren (inkl. Schutzverordnung) und nicht in der vorliegenden BZO-Teilrevision 2014 behandelt.



Abb. 108: Kernzone Waidhof: Bebauung zur südlichen Landschaft



Abb. 109: Kernzone Waidhof: Ausflugsrestaurant



Abb. 110: Kernzone Waidhof: Bäuerliche Bebauung und Umgebung



Abb. 111: Kernzone Waidhof: Stattliche raumbildende Scheune

### Zusatzvorschriften Blüemliquartier (Art. 73)

Die bestehenden Bestimmungen zum Blüemliquartier sind relativ detailliert. Die Vorschriften bleiben bis auf zwei Punkte in unveränderter Form erhalten. Art. 73 Abs. 6 wird dahingehend ergänzt, dass auch in Randgebäuden Dachlukarnen im vorgeschriebenen Mass von maximal einem Viertel der zugehörigen Fassadenlänge möglich sind. In Art. 73 Abs. 7 wird die Tiefe eines möglichen Wintergartens auf 3 m korrigiert.

In der Kernzone Blüemliquartier ist eine rege Bautätigkeit im Gange. Die Gebäude stehen nicht im Inventar und nicht unter Schutz. Für dieses Gebiet prägend und identifikationsstiftend ist einzig das Ortsbild, welches mit der Kernzone Blüemliquartier planerisch gesichert ist. Der Erneuerungsbedarf der Gebäude (Baujahr 1928–1937) wirft regelmässig die Frage auf, welche Veränderungsmöglichkeiten im Rahmen der Kernzone bestehen. Bedarf wird geltend gemacht für wärmetechnische Sanierungen (Aussenisolationen), Vergrösserung von Wintergärten, Einbau von grösseren Dachflächenfenstern etc. Bei zu grossen Veränderungen der Fassaden (Aussenwärmedämmung), der heute stimmigen Dachlandschaft und der Form der Anbauten wird die «einfache» Gestaltung der Gebäude unterlaufen. Erfährt das Quartier diesbezüglich zu viele Veränderungen, entspricht es nicht mehr dem Sinn und Zweck einer Kernzone, zumal die Gebäude nicht inventarisiert sind und da-

durch entsprechenden Umbauten nicht mit Berufung auf einen definierten Schutzzweck Einhaltung geboten werden kann.

### **Änderungen Kernzonenpläne Neubühl, Bernoulli**

Die Kernzonenpläne der Kleinhaussiedlungen erfahren nur geringfügige Anpassungen. In der Kernzone Neubühl wird das im Inventar verzeichnete Gebäude Nidelbadstrasse 110 mit einer Profilerhaltungslinie versehen. Die Kernzone Bernoulli wird leicht angepasst. An der westlichsten Häuserzeile (Hardturmstrasse 378–394) wird die Profilerhaltung beim Gebäude 394 auf die ursprüngliche Gebäudeform korrigiert. Die heutige Profilerhaltung umschreibt einen Anbau, der in den 1950er-Jahren realisiert wurde. Infolge dieses Anbaus wurde ein Teil des ursprünglichen Gebäudes abgebrochen. Mit der Korrektur wird die Profilerhaltung wieder auf die ursprüngliche Gebäudeform ausgerichtet.

### **7.8.8 Änderungen Wohnanteil (Zonenplan)**

In den ländlichen Kernzonen sind gewerblich genutzte Bauten prägend für den Gebietscharakter. Nebst bäuerlichen oder gewerblichen Betrieben finden sich auch vereinzelt kleinere Läden oder Restaurants. Diese gewerbliche Nutzung soll in den ländlichen Kernzonen auch in Zukunft möglich bleiben. Der festgelegte Wohnanteil beträgt in den ländlichen Kernzonen aktuell bis zu 90%. Um die gewerbliche Nutzung planerisch zu ermöglichen, wird der Wohnanteil fallweise bis auf 50% gesenkt.

Auch in der Innenstadt gibt es verschiedene Bereiche, in denen eine Nutzungsdurchmischung erwünscht ist. Dabei ist vor allem der Fortbestand gewerblicher Nutzungen zu sichern. Um diese planerische Zielsetzung zu ermöglichen, wird der Wohnanteil fallweise bis auf 50% reduziert. Die Wohnanteile in den Kleinhaussiedlungen werden belassen. Alle Kernzonen mit Kleinhaussiedlungen weisen heute einen Wohnanteil von 90% auf. Diese Festlegung entspricht der heutigen Nutzung und der historischen Struktur dieser Überbauungen.

Die Höhe des Wohnanteils wurde jeweils unter Berücksichtigung der bestehenden Struktur und Nutzung festgelegt. Ein Wohnanteil von weniger als 50% wurde in keiner Kernzone festgelegt. Die Bauordnung ermöglicht eine Übertragung des Wohnanteils auf benachbarte Grundstücke, womit nach wie vor Gebäude möglich sind, die vollständig oder vorwiegend gewerblich genutzt werden.

### **7.8.9 Wirkung der Baulinien in Kernzonen**

Im Rahmen der BZO 99 wurden in Kernzonen teilweise Baulinien aufgehoben. Bestehen blieben Baulinien an Strassenzügen, die aufgrund von übergeordneten Festlegungen im Richtplan definiert wurden. Die geltenden Baulinien stehen teilweise in Widerspruch zu Festlegungen der Kernzonenpläne. Dies führt dazu, dass bei einzelnen Bauten eine Rechtsunsicherheit besteht, welche planerische Festlegung bei einem allfälligen Abbruch und Neubau anzuwenden ist. Betroffen sind Gebäude mit Profilerhaltung und Baubereiche.

Die Baubereiche wurden neu so gesetzt, dass Überschneidungen mit Baulinien weitgehend vermieden werden. Konflikte bleiben aber bei verschiedenen Profilerhaltungslinien in den geltenden Kernzonen bestehen oder es entstehen neue Konflikte in den neuen Kernzonen.

Im Rahmen einer Interessenabwägung zwischen den Anliegen der Verkehrsraumsicherung und dem Ortsbildschutz wurde deshalb einzelfallweise geprüft, welche Festlegung vorgehen soll. Wo die Stellung einer mit Profilerhaltung belegten Baute für das Ortsbild von prägender Bedeutung ist und zum Beispiel die Verengung einer Strasse durch das Gebäude gerade der Eigenart der Kernzone entspricht, wird die Geltung der Baulinie suspendiert. Das heisst, mit Profilerhaltung belegte Gebäude können an der gleichen Stelle innerhalb des Baulinienbereichs wieder neu erstellt werden. Eine entsprechende Regelung zu den betroffenen Kernzonen ist in Art. 27 Abs. 4 neu aufgenommen worden. Wo hingegen übergeordnete Interessen der Verkehrsraumsicherung bestehen, wurde auf die Festlegung einer Profilerhaltungslinie grundsätzlich verzichtet. In fünf Kernzonen (Altstadt, Hohe Promenade, Utoquai, Schwamendingen und Ottenweg) kann der Konflikt im heutigen Zeitpunkt nicht gelöst werden. Insbesondere sind die künftigen Bedürfnisse hinsichtlich eines Ausbaus der Verkehrsanlagen noch zu wenig konkretisiert, als dass hier eine definitive Gewichtung gegenüber den Ortsbildschutzinteressen vorgenommen werden könnte. In diesen Fällen muss die erforderliche Interessenabwägung bei einem konkreten Bauvorhaben erfolgen, sei dies verkehrsseitig oder gebäudeseitig.

## **7.9 Erholungs- und Freihaltezonen (Art. 79–81), Wald**

Die Stadt Zürich hat sich zum Ziel gesetzt, der Wohnbevölkerung und den Beschäftigten weiterhin ein angemessenes Freiraumangebot für die tägliche Erholung zur Verfügung zu stellen. Bereits heute stehen zahlreiche Freiräume für die unterschiedlichsten Nutzungen zur Verfügung.

Die BZO setzt für die Freizeit- und Erholungsnutzungen mit fünf Freihalte- und drei Erholungszonentypen einen einfachen und grundsätzlich gut handbaren baurechtlichen Rahmen. Die bestehenden Festlegungen weisen aber teilweise Unklarheiten auf. Zudem entsprechen die tatsächlichen Nutzungen nicht immer den festgelegten Zonen. Die Zuteilung der einzelnen Flächen zu den unterschiedlichen Freihalte- und Erholungszonentypen wurde deshalb systematisch überprüft.

Mit der BZO-Teilrevision 2014 werden ausserdem neu die Waldabstandslinien gegenüber den Erholungszonen und, wo nötig aufgrund von Veränderungen der Waldfläche, gegenüber den Bauzonen festgelegt.

### **7.9.1 Erholungszonen**

Die Erholungszonen bilden einen einfachen und flexiblen Rahmen für alle Sport- und Freizeitnutzungen, die bauliche Infrastrukturen voraussetzen.

Solche Infrastrukturen sind in Freihaltezonen nicht oder nur bedingt zulässig. Die Unterscheidung zwischen den Erholungszonen E1 und E2 für offene Sport- und Freizeitanlagen und der Erholungszone E3 für Kleingärten hat sich bewährt. Es hat sich aber gezeigt, dass die Bestimmungen aufgrund der Nutzungsanforderungen präzisiert und teilweise ergänzt werden müssen.

### **Erholungszonen E1 und E2 (Art. 79, Zonenplan)**

In den Erholungszonen E1 und E2 befinden sich ausschliesslich Sport- und Freizeitnutzungen mit offenen baulichen Infrastrukturen wie zum Beispiel Spielfelder, Ballfangeinrichtungen oder Garderoben. Die bisherige Zweckumschreibung der Zonen E1 und E2 führte zu Abgrenzungsproblemen gegenüber der Freihaltezone FC für Sport- und Badeanlagen. Sport- und insbesondere Badeanlagen mit intensiveren baulichen Infrastrukturen sollen in Erholungszonen liegen und nicht in Freihaltezonen. Die Zonenzweckbestimmungen für die Zonen E1 und E2 werden deshalb entsprechend geändert und Schwimmbecken zugelassen. Auch Schiessanlagen sind in diesen Zonen neu explizit zulässig.

Im Zonenplan wurden entsprechend den geänderten Bestimmungen in der Bauordnung die Schiess- und Golfanlagen (z.B. Schiessplatz Höggerberg, Golfplatz Dolder) sowie die Freibäder mit Schwimmbecken und weiteren baulichen Infrastrukturen (z.B. Letzi, Allenmoos) neu der Erholungszone E1 zugewiesen.

### **Erholungszone E3 (Art. 80, Zonenplan)**

In der Erholungszone E3 sind aktuell Gartennutzungen und die dazugehörige Infrastruktur zugelassen. Kleintierstallungen sind bisher in den Zonenzweckbestimmungen nicht enthalten. Es gibt aber Kleingartenareale und einzelne Kleingärten, die der Kleintierhaltung dienen. Ebenso sind Spielanlagen für Kinder im Zonenzweck bisher nicht aufgeführt. Der in der Bauordnung verwendete Begriff «Familiengärten» ist mit den Ortsvereinen verknüpft und wird in der Planung nicht mehr verwendet. Neu werden die verschiedenen Gartennutzungen unter dem Begriff «Kleingärten» zusammengefasst, in denen Kleintierstallungen und Kinderspieleinrichtungen explizit zulässig sind.

Im Zonenplan wird aufgrund dieser neuen Bestimmungen eine Anpassung vorgenommen. Der Bauspielplatz Rütihof wurde neu der Erholungszone E3 zugewiesen.

## **7.9.2 Freihaltezonen (Art. 81, Zonenplan)**

In der Stadt Zürich sind Freihaltezonen mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgelegt worden. Sie sichern Schutzobjekte, strukturieren das Baugebiet und dienen als Erholungs- und Naturräume. Viele Freihaltezonen im Siedlungsgebiet sind heute nicht mit einer besonderen Zweckbestimmung versehen. In Freihaltezonen ohne weitere Zweckbestimmung können nur Nutzungen mit geringem Infrastrukturbedarf bewilligt werden. Oft werden diese Freihaltezonen im Siedlungsgebiet aber intensiv genutzt. So liegen beispielsweise viele Parkanlagen und Spielplätze in einer Freihaltezone ohne

Zweckbestimmung. Die bestehenden Nutzungen geniessen zwar Bestandesgarantie, eine Sanierung oder Entwicklung dieser Anlagen ist aber nur begrenzt möglich. Mit der aktuellen baulichen Entwicklung in der Stadt und den hohen Nutzungsanforderungen an den Freiraum ist eine Entwicklung der Anlagen nötig. Die Teilrevision 2014 der BZO schafft dafür die baurechtlichen Rahmenbedingungen. Die Freiraumnutzungen und Zonentypen wurden systematisch überprüft, die Bauordnung und der Zonenplan angepasst. Bei dieser Überprüfung mussten aus systematischen Gründen (Aufhebung oder Zweckänderung der bisherigen Zone) auch Flächen einem anderen Zonentyp zugewiesen werden, für die bereits andere Entwicklungsabsichten bestehen. Diese Planungen waren aber zu wenig weit fortgeschritten und eine Zuweisung zur künftig richtigen Zone noch nicht möglich. Die Umzonung wird in diesen Fällen (z.B. Gebietsplanungen des Kantons) mit einer eigenständigen Teilrevision erfolgen.

### **Neuer Zonentyp Parkanlagen und Plätze (Freihaltezone FP)**

Im dicht bebauten Stadtkörper sind Parkanlagen und Plätze vielfältig genutzte Freiräume. Eine Freihaltezone, die diese Funktionen abbildet und die baurechtlichen Rahmenbedingungen schafft, fehlte bisher. Mit dem neuen Zonentyp Parkanlagen und Plätze soll diesen multifunktionalen Freiräumen Rechnung getragen werden. Dem neuen Zonentyp wurden all jene Flächen zugewiesen, die als Parkanlagen und Plätze dienen oder bei denen eine geplante Entwicklung diese Nutzung vorsieht (vgl. Abb. 108). Die der neuen Freihaltezone P (BZO-Teilrevision 2014) zugeordneten Freiräume beinhalten sehr unterschiedliche Anlagen, die entsprechend dem jeweiligen Ort oder den jeweiligen Nutzungsbedürfnissen gestaltet sind. Das Spektrum geht dabei von sehr intensiv genutzten Plätzen wie dem Sechseläutenplatz bis hin zu ruhigeren Quartierparkanlagen wie dem Bullingerhof. Ziel ist es, auch künftig das ganze Spektrum an Nutzungen zu ermöglichen und die Vielfalt der Freiräume beizubehalten. In dieser Zone sind auch kleinere Verpflegungseinrichtungen möglich, falls dies für die Funktion der Anlage erforderlich ist. Diese Verpflegungseinrichtungen sind auf den Sommerbetrieb auszurichten und Sitzplätze vorwiegend im Aussenbereich anzuordnen. Bei Neugestaltungen und Sanierungen sind neben den Bedürfnissen der Bevölkerung auch ökologische und stadtklimatische Anforderungen zu berücksichtigen. Terrainveränderungen sollen zurückhaltend erfolgen.

### **Sport- und Badeanlagen**

Die bisherige Zweckbestimmung der Freihaltezone für Sport- und Badeanlagen führte zu Abgrenzungsproblemen gegenüber der Erholungszone E1 und E2 für Sport- und Freizeitanlagen. Neu wird der Zweck der Freihaltezone in Abgrenzung zur Erholungszone auf «Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder» beschränkt (z.B. Flussbad Werdinsel, Seebad Tiefenbrunnen). Mit dieser neuen Zweckbestimmung wird Klarheit geschaffen hinsichtlich der Zulässigkeit von Infrastrukturen in diesen Zonen.

Bisher mit der Zweckbestimmung Sport- und Badeanlagen bezeichnete Flächen wurden im Zonenplan jenen Zonen zugewiesen, welche die heuti-

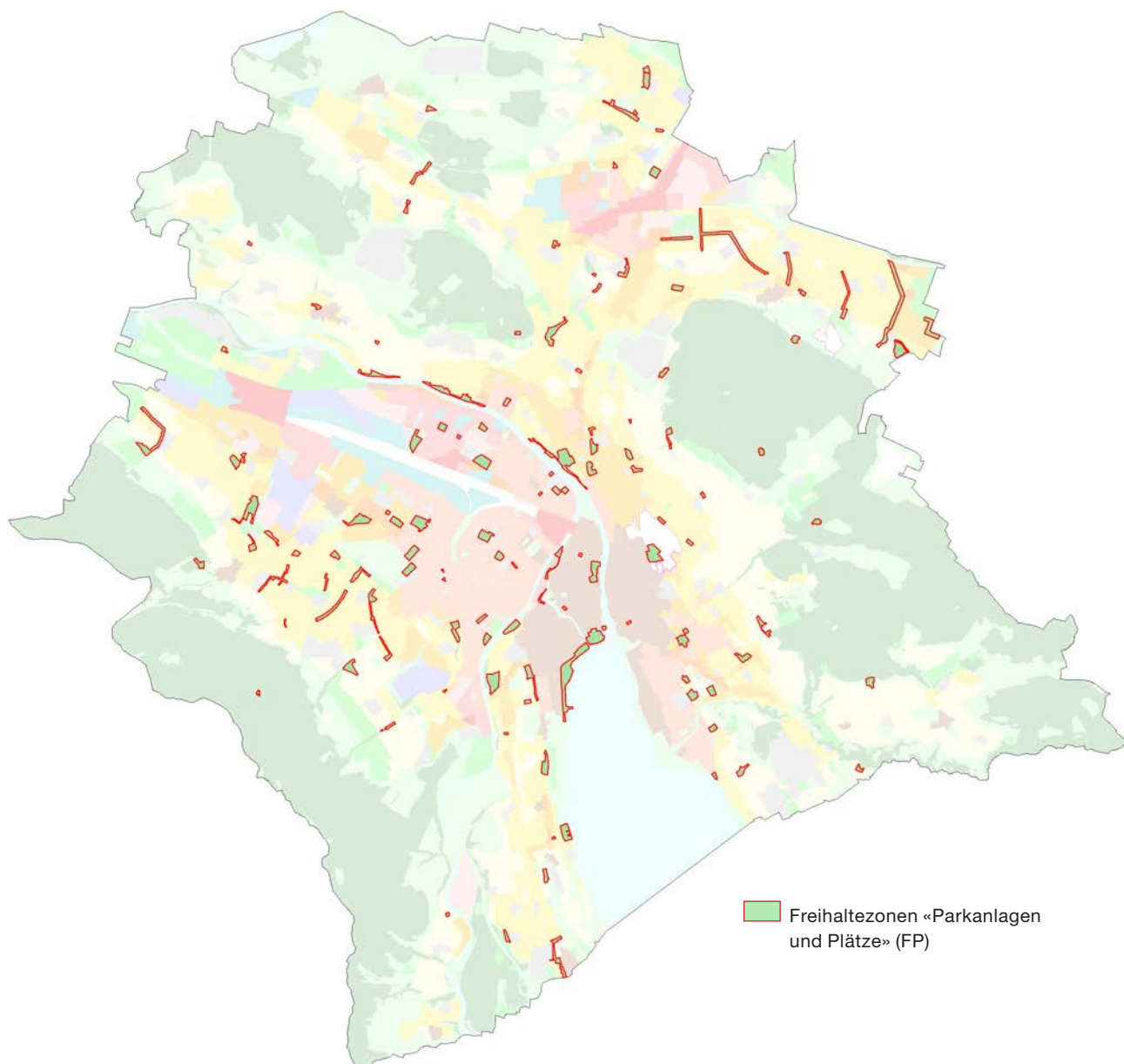


Abb. 112: Freihaltezone mit der neuen Zweckbestimmung «Parkanlagen und Plätze»

ge Nutzung und eine allenfalls geplante Entwicklung am besten abbilden. Sportanlagen mit intensiveren baulichen Infrastrukturen (u.a. Freibäder mit Schwimmbecken sowie Schiess- und Golfanlagen) werden neu der Erholungszone E1 zugewiesen. In der bisherigen Freihaltezone FC (BZO 99) liegende Parkanlagen wurden der neuen Freihaltezone Parkanlagen und Plätze FP (BZO-Teilrevision 2014) zugeteilt.

### Kantonale Freihaltezone

Die kantonalen Freihaltezone werden neu nur noch als Information dargestellt. Die Festlegung erfolgt durch den Regierungsrat und die Stadt Zürich übernimmt die Flächen in den Zonenplan. Die Bestimmungen dazu in der Bauordnung werden deshalb gestrichen.

Im Rahmen dieser BZO-Teilrevision wurden die kantonalen Freihaltezonen überprüft. Bereinigt wurden einerseits Flächendifferenzen zwischen kantonalen Festlegung und der Darstellung im Zonenplan der Stadt Zürich. Andererseits wurden Flächen entsprechend den veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Aus der Überprüfung ergeben sich diverse Anpassungen auf Stufe der BZO (Zoo, Katzensee, Tunnelportal Üetliberg, Kaserne usw.). Die Neufestsetzung der kantonalen Freihaltezonen erfolgt durch den Kanton parallel zur laufenden Teilrevision 2014 der BZO.

Für die kantonale Freihaltezone im Albisguetli ist aufgrund der bereits bestehenden und zukünftig vorgesehenen Nutzungen (Schiessanlagen, Wagenpark Knie, Chilbi usw.) ebenfalls eine Zonenplanänderung nötig. Sobald

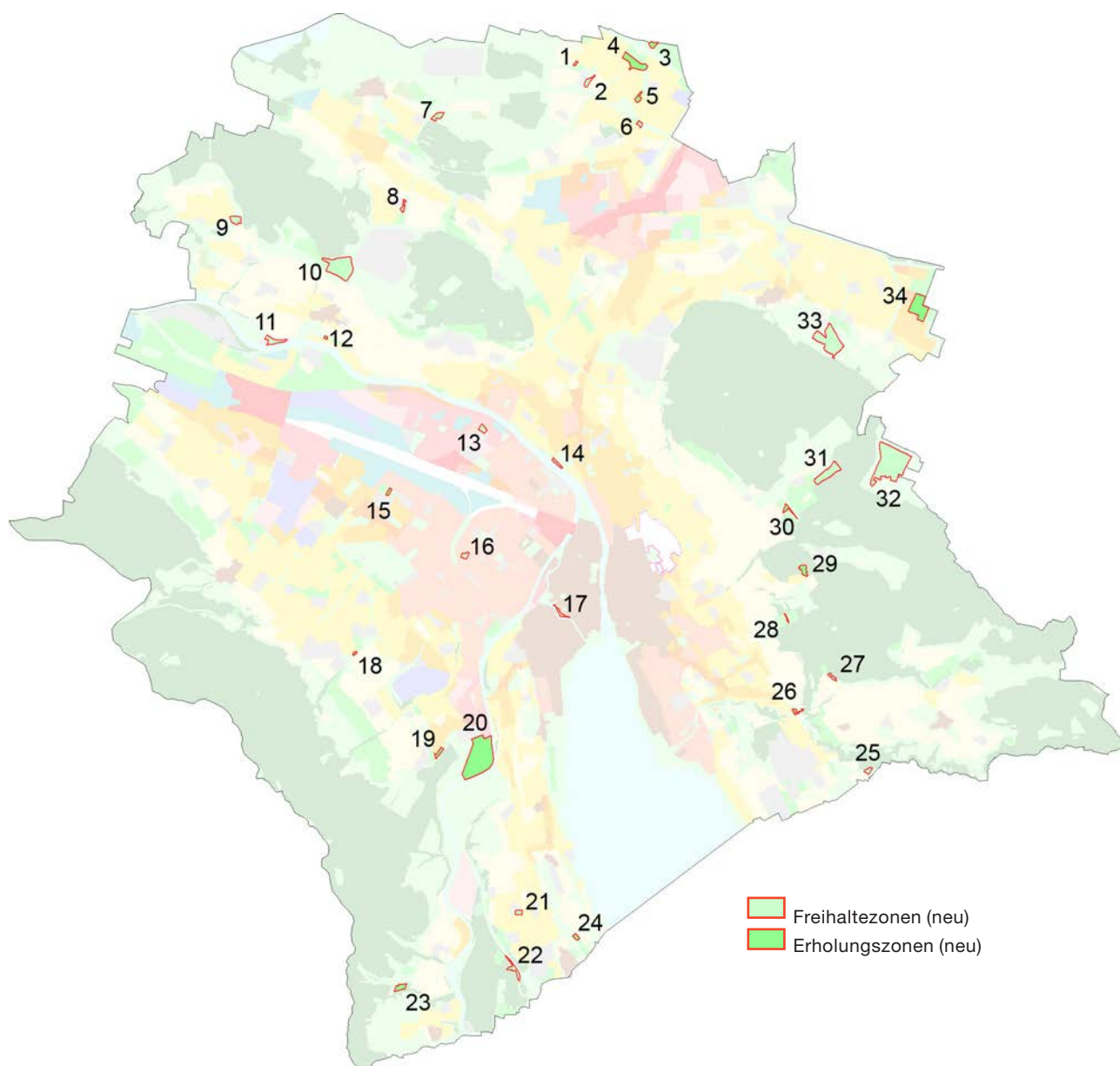


Abb. 113: Zonenplan: Einzeländerungen in den Erholungs- und Freihaltezonen



das noch auszuarbeitende Nutzungsreglement sowie die Schutzverordnung Üetliberg vorliegen, kann die Umzonung im Rahmen einer separaten BZO-Teilrevision erfolgen. Im überarbeiteten regionalen Richtplan wurden die entsprechenden Nutzungen bereits eingetragen.

### 7.9.3 Einzeländerungen in den Erholungs- und Freihaltezonen (Zonenplan)<sup>1</sup>

Neben den systematischen Anpassungen des Zonenplans aufgrund der geänderten Zonenbestimmungen in den Erholungs- und Freihaltezonen ergibt sich ein Bedarf an verschiedenen Umzonungen von Einzelflächen. Wo entweder die heutige Nutzung oder die übergeordneten Vorgaben und Planungsabsichten nicht mit der Zonenzuweisung übereinstimmten, wurden die entsprechenden Flächen umgezont (vgl. Abb. 109 und Tabelle Seite 121/122).

Nr.	Objekt	BZO rechtskräftig	BZO-Teilrevision 2014 (Änderungen)	
		Zone	Zone	Begründung
1	Köschenrüti	FC	E1	Kleinstfläche aufgrund Anpassungen der FC in Art. 81 Bauordnung der angrenzenden E1 zuschlagen.
2	Schulhaus Buchwiesen	F	FC	Spielwiese in allgemeiner Freihaltezone nicht zonenkonform
3	Sportanlage Frohbühl	F	E1	Bau der Sportanlage (Fussball) Frohbühl ermöglichen
4	Sportanlage Eichrain	W3 F W3 E2 F	E2 E2 E2 W3 W3	zonenrechtliche Bereinigung entsprechend der heutigen Nutzung
5	Private Minigolfanlage	FC	E1	Minigolfanlage ist in Freihaltezone nicht zonenkonform
6	Parkplatz Seebach	E1	F	Tennisanlage aufgehoben; Parkplatz in E1 nicht sinnvoll zoniert
7	Kleintieranlage Wolfswinkel	E3	F	gemäss Landschaftsentwicklungskonzept Höngerberg-Affoltern soll die Kleintierhaltung an dieser landschaftlich empfindlichen Lage aufgehoben werden
8	Schulhaus Schauenberg	F	FC	Spielwiese in allgemeiner Freihaltezone nicht zonenkonform
9	Obstanlage Heizenholz	FC	F	private Obstanlage; FC muss aufgehoben werden aufgrund der Anpassungen in Art. 81 Bauordnung
10	Landwirtschaftsland «Im Grund»	FC	F	FC muss aufgehoben werden aufgrund der Anpassungen in Art. 81 Bauordnung. Die ursprünglich geplanten Fussballplätze sind nicht mehr aktuell. Eine Sportanlage wäre gemäss Landschaftsgutachten nicht kompatibel mit dem Landschaftsschutzobjekt.
11	Flussbad Werdinsel	F	FC	Badeanlage in allgemeiner Freihaltezone nicht zonenkonform.
12	Reben Chilensteig	E3	F	Gemäss «Arealpläne Kleingärten» nicht als Kleingarten geeignet und genutzt.

<sup>1</sup> Nummern korrespondieren mit Plan Abb. 113

Nr.	Objekt	BZO rechtskräftig	BZO–Teilrevision 2014 (Änderungen)	
		Zone	Zone	Begründung
13	Quartierpark Schütze	FC	FP	zonenrechtliche Umsetzung gemäss Wettbewerbsresultat (separate BZO-Teilrevision für OE).
14	Badeanlage oberer Letten	F	FC	Badeanlage in allgemeiner Freihaltezone nicht zonenkonform
15	Sporthalle Hardau / Kleingartenareal Hard	W4 (Teil West)	E3	zonenrechtliche Bereinigung entsprechend der heutigen Nutzung
16	Pflanzschulwiese (Spielwiese)	F	FC	Spielwiese in allgemeiner Freihaltezone nicht zonenkonform
17	Schulhaus Schanzengraben	F	FC	Teil der Schulanlage; in allgemeiner Freihaltezone nicht zonenkonform
18	Freizeitanlage Heuried	F	E1	Kleinstfläche mit Strassen aufgrund angrenzender Zonenplananpassungen der angrenzenden E1 zuschlagen
19	Kleingartenareal Albisguetli / Giesshübel	F	E3	gemäss «Arealpläne Kleingärten» erweitern; heutige Gartennutzung in allgemeiner Freihaltezone nicht zonenkonform
20	Sportanlage Allmend III	E1	E2	Bedarf Sportamt; temporäre Hallen für Anlässe in Zusammenhang mit Sport
21	Schulhaus Entlisberg	F	FC	Teil der Schulanlage/Spielwiese; in allgemeiner Freihaltezone nicht zonenkonform
22	Christbaumkulturen Lochen-, Dangelweg	E3	F	nicht geeignet für Kleingärten; heutige Christbaumkulturen belassen
23	Tennisanlage Kleeweidstrasse	FC	E1	Sportanlage ist in Freihaltezone nicht zonenkonform.
24	Tennisanlage Tal	F	E1	Sportanlage ist in Freihaltezone nicht zonenkonform.
25	Garten Privatliegenschaft Rehalp	FC	F	FC muss aufgehoben werden aufgrund der Anpassungen in Art. 81 Bauordnung.
26	Kleingartenareal Burgwies	F E3	E3 F	gemäss «Arealplänen Kleingärten» neue Abgrenzung des Areals
27	Kleingartenareal Sommerau	E3	F	gemäss «Arealplänen Kleingärten» nicht geeignet für Gartennutzung
28	Kleingartenareal Heuelsteig	E2 E1	E3	gemäss «Arealpläne Kleingärten» heutige Gartennutzung in E1/E2 nicht zonenkonform
29	Tennisanlage Dolder	FC	E1	Sportanlage in Freihaltezone nicht zonenkonform
30	Kleingartenareal Dreiwiesen	F	E3	Gemäss «Arealpläne Kleingärten» Erweiterung bestehendes Areal
31	Masoala-Halle	FC	F	FC muss aufgehoben werden aufgrund der Anpassungen in Art. 81 Bauordnung (Masoala-Halle mit Gestaltungsplan geregelt).
32	Landschaftskammer Tobelhof	R	F	Bauentwicklungsgebiet im kantonalen Richtplan aufgehoben; Reservezone muss deshalb in Freihaltezone umzoniert werden.
33	Landwirtschaftsland Probstei	nicht zoniert gemäss BZO 91	F	Gebiet muss gemäss kantonalem Richtplan in Freihaltezone zoniert werden.
34	Sportanlage Heerenschürli	E2	E1	Bedarf Sportamt; keine temporären Hallen erforderlich

#### **7.9.4 Waldabstandslinien (Zonenplan)**

##### **Neue Waldabstandslinien**

Wo Bauzonen an Wald grenzen oder in Zukunft grenzen werden, muss gemäss gesetzlicher Vorgaben bei der Revision von Nutzungsplänen der Wald festgestellt und die Waldgrenze im Zonenplan eingetragen werden (Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald, Waldgesetz, WaG; SR 921.0). Gestützt auf die Waldfeststellung sind in den Bauzonen Waldabstandslinien festzulegen (§ 66 PBG). Damit wird die Rechtssicherheit im Baubewilligungsverfahren sichergestellt, indem der Wald in der Folge statisch ist. Das heisst, die Waldgrenze kann sich durch Einwuchs nicht mehr verändern und der einzuhaltende Abstand zum Wald ist planerisch festgesetzt.

Die Stadt Zürich hat bisher in Erholungszonen (die eine Art Spezialbauzone darstellen) aufgrund offener Fragen keine Waldabstandslinien festgelegt. Inzwischen ist geklärt, dass auch gegenüber Erholungszonen der Wald festzustellen und die Waldabstandslinien festzusetzen sind.

Die Waldfeststellungsverfahren im Bereich von Erholungszonen wurden durch das kantonale Amt für Landschaft und Natur (ALN) durchgeführt. Auf der Grundlage dieser festgestellten Waldgrenzen wurden im Rahmen der BZO-Teilrevision 2014 die neuen Waldabstandslinien gegenüber Erholungszonen festgelegt. Ausserdem mussten aufgrund Veränderungen der Waldfläche durch Einwuchs, Rodungen oder Aufforstungen neue Waldabstandslinien gegenüber Bauzonen festgelegt werden. Die Waldabstandslinien werden in den Ergänzungsplänen Massstab 1:1000 dargestellt.

In der Regel werden die neuen Waldabstandslinien in einem Abstand von 15 m zur Waldgrenze festgelegt. In wenigen Fällen wird dieser Abstand unterschritten. Vom ordentlichen Waldabstand von 30 m im Sinne von § 66 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes wird abgewichen, um eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke und die mehrheitlich bereits bestehenden Nutzungen weiterhin gewährleisten zu können. Die ordentliche Waldbewirtschaftung wird dadurch nicht gefährdet.

Die neuen Waldabstandslinien wurden anhand folgender Kriterien festgelegt:

- Berücksichtigung von bestehenden und geplanten Bauten
- Lage im Siedlungsgebiet und in der Landschaft
- Grösse der Bau- oder Erholungszone
- Grösse und Funktion des Waldes
- Strasse entlang des Waldes
- Berücksichtigung der bestehenden Waldabstandslinien in angrenzenden Bauzonen

### **Erforderliche Zonenplananpassungen aufgrund neuer Waldflächendaten**

Die Bezeichnung der Waldfläche in der Bau- und Zonenordnung ist nur eine Information. Im Baubewilligungsverfahren wird davon ausgegangen, dass die reale Waldfläche der im Zonenplan dargestellten Fläche entspricht. Dies ist unproblematisch, wenn die Bauzone direkt an den Wald grenzt und der Wald festgestellt und eine Waldabstandslinie festgesetzt worden ist (statische Waldgrenze). Gegenüber Nichtbauzonen ist die Waldgrenze dagegen immer dynamisch, das heisst, das Waldgebiet kann sich in die angrenzende Zone ausdehnen. Wo bisher keine Waldfeststellung erfolgte, weil der Wald an eine Nichtbauzone angrenzt, muss in Baubewilligungsverfahren für Vorhaben nahe am Wald die Waldgrenze jeweils im Einzelfall überprüft und festgestellt werden. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn zwischen der Bauzone und dem Wald eine schmale Freihaltezone eingeschoben ist. Überwächst der Wald die Freihaltezone ganz und grenzt neu direkt an die Bauzonengrenze, so muss der Wald im Rahmen einer Revision der Bau- und Zonenordnung auf jeden Fall festgestellt und die Waldabstandslinie festgesetzt werden.

Aus Gründen der Rechtssicherheit ist daher eine möglichst aktuelle Darstellung der Waldfläche im Zonenplan sinnvoll. In Zusammenarbeit zwischen Kanton und Stadt Zürich wurden die kantonalen Walddaten überprüft und aktualisiert. Zum einen musste die Waldfläche an die neu festgestellten Waldgrenzen angepasst werden. Zum anderen wurde im Bereich von Freihaltezonen die durch Einwuchs, Rodungen oder Aufforstungen veränderte Waldfläche dem aktuellen Zustand angepasst (dynamische Waldgrenze).

Aufgrund der aktuellen Waldflächendaten mussten die jeweils unmittelbar angrenzenden Zonen entsprechend angepasst werden. Wo sich die Waldfläche vergrössert hat, wurde die angrenzende Zone entsprechend reduziert. Wo die Abweichungen auf Ungenauigkeiten in der Plandarstellung beruhten, wurden diese ebenfalls korrigiert. Diese technischen Anpassungen werden nicht als eigentliche Änderungen der Bau- und Zonenordnung deklariert. Wo sich die Waldfläche dagegen massgeblich reduziert hat und die angrenzenden Zonen entsprechend erweitert werden mussten, wurde dies in den Plänen als BZO-Änderung dargestellt.

## 8 AUSWIRKUNGEN

Die BZO gibt einen Entwicklungsrahmen vor und schafft Anreize. Die vorgesehenen Anpassungen in der vorliegenden BZO-Teilrevision 2014 begünstigen insbesondere eine Stärkung der räumlichen Siedlungsstruktur und der Siedlungsqualität. Sie ermöglichen bei verschiedenen Nutzungsarten eine bessere Durchmischung und Versorgung. Die bauliche Realisierung erfolgt jedoch erst durch die Ausführung der BZO-Vorgaben.

Generell kann festgehalten werden, dass die direkten Umweltauswirkungen der BZO-Teilrevision 2014 in vielen Bereichen lokal und insgesamt eher gering sind.

In den folgenden Kapiteln sind die erwarteten Auswirkungen der BZO-Teilrevision 2014 auf verschiedene Aspekte von Nachhaltigkeit, Siedlung, Verkehr und Umwelt dargestellt. Weil diese BZO-Teilrevision – im Gegensatz zu früheren Teilrevisionen – nur geringe Veränderungen der Bauzonenkapazität und -reserve bewirkt, können bei den meisten Themen nur qualitative Aussagen gemacht werden.

### 8.1 Nachhaltigkeit

Der Entwurf zur Teilrevision 2014 der BZO wurde vor der öffentlichen Auflage einer Nachhaltigkeitsbeurteilung unterzogen. Das Vorgehen und die Ergebnisse sind in einem separaten Schlussbericht dokumentiert (Teilrevision der Bau- und Zonenordnung: Nachhaltigkeitsbeurteilung, 24. Juni 2013). Im Folgenden werden die Resultate kurz zusammengefasst.

In der Nachhaltigkeitsbeurteilung wurden die im Rahmen der BZO-Teilrevision 2014 vorgesehenen Änderungen analysiert. Die Auswirkungen dieser Änderungen auf sechzehn Themen in den vier Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt und Prozess wurden beschrieben und im Hinblick auf ihren Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung beurteilt.

Insgesamt kommt die Beurteilung zum Schluss, dass die Teilrevision 2014 der BZO vorwiegend positive Beiträge zur nachhaltigen Entwicklung liefert. Sie trägt dazu bei, die vorhandenen Stärken der Stadt Zürich zu erhalten. Die Teilrevision erzielt insbesondere im Bereich des Städtebaus und der Architektur sowie bei den Themen Erholung und Freiräume positive Wirkung. Auch bezüglich Wirtschaftsstruktur und Arbeit schafft die Teilrevision 2014 dank der Sicherung von Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe einen positiven Beitrag. Gewisse Vorschriften in der neuen BZO tragen ausserdem zu einer besseren Nahversorgung in den Quartieren bei.

Bei ungefähr der Hälfte der im Rahmen der Nachhaltigkeitsbeurteilung untersuchten Themen hat die BZO-Teilrevision 2014 keine oder nur eine sehr geringe Wirkung. Dies insbesondere, weil die Ausnutzungsreserven mit der aktuellen Teilrevision nur geringfügig erhöht werden. Die Nachhaltigkeitsbeurteilung hält fest, dass im Rahmen von nachfolgenden areal- und gebiets-

spezifischen BZO-Teilrevisionen oder Sondernutzungsplanungen zu prüfen ist, unter welchen Bedingungen und in welchen Gebieten höhere Nutzungsdichten sinnvoll sind.

Eine Änderung mit positiven Auswirkungen in einem Bereich hat oft negative Auswirkungen in einem anderen Bereich. Daraus resultierende Interessenabwägungen sind für die Stadtentwicklung typisch und unvermeidbar. Im Rahmen der BZO-Teilrevision 2014 hat die Stadt bewusst Prioritäten zugunsten bestimmter Themen gesetzt. Im Rahmen der Beurteilung wurden folgende zwei Interessenabwägungen als zentral für die BZO erachtet:

- *Innenentwicklung vs. städtebauliche Identität/Freiraum*: Eine Siedlungsentwicklung nach innen kann bestehende städtebauliche Qualitäten in einem Quartier gefährden und deren Charakter verändern. Eine zunehmende bauliche Dichte geht auch mit geringeren Freiraumanteilen und -flächen pro Person einher. In der aktuellen Teilrevision der BZO wurde zugunsten von städtebaulichen Qualitäten auf eine generelle Erhöhung der baulichen Dichte verzichtet. Die neue BZO setzt einen Akzent auf den Erhalt der bestehenden Qualitäten in Kernzonen und Quartiererhaltungszonen. Auch das Einführen eines neuen Wohnzontyps W4b dient dem besseren Erhalt quartiertypischer Bau- und Freiraumtypologien. Aufzonungen sollen im Rahmen von separaten BZO-Teilrevisionen oder Sondernutzungsplanungen quartier- oder arealspezifisch erfolgen.
- *Branchenvielfalt vs. Nutzungsflexibilität*: Eine hohe Nutzungsflexibilität in der Bau- und Zonenordnung ermöglicht eine schnelle Anpassung an den Markt, indem Flächen für stark nachgefragte Nutzungen umgenutzt werden können. Gleichzeitig führt eine hohe Nutzungsflexibilität dazu, dass wertschöpfungsschwächere Branchen und Nutzungen verdrängt werden. Mit der neuen BZO wird in den Industrie- und Gewerbegebieten der maximale Dienstleistungsanteil beschränkt. Damit werden Flächen für tendenziell wertschöpfungsschwächere Industrie- und Gewerbebenutzungen gesichert. Diese Massnahme zur Erhaltung der Branchenvielfalt schränkt gleichzeitig die Nutzungsflexibilität der Grundeigentümerinnen und -eigentümer ein.

## **8.2 Bauzonenkapazität und -reserve (BZO-Teilrevision 2014)**

Insgesamt führt die Teilrevision der BZO zu einer leichten Erhöhung der Bauzonenkapazität von 49 Mio. m<sup>2</sup> auf 50 Mio. m<sup>2</sup> (vgl. Abb. 114). Grund für diese Erhöhung sind vor allem die neuen Gebiete mit erhöhter Ausnützung entlang verschiedener Hauptachsen im Norden der Stadt Zürich sowie der Ersatz des anrechenbaren Untergeschosses durch ein zusätzliches Vollgeschoss in bestimmten Wohnzonen. Die Bauzonenreserven erhöhen sich gegenüber der geltenden BZO 99 von 16 Mio. m<sup>2</sup> auf rund 17 Mio. m<sup>2</sup>. Aufgrund der getroffenen Annahmen (vgl. Kapitel 3.2) ergibt sich bis 2030 eine Inanspruchnahme von 5,7 Mio. m<sup>2</sup> der insgesamt 17 Mio. m<sup>2</sup> Bauzonenreserve (vgl. Abb. 116). Diese verteilen sich auf die drei Gebietskategorien «Erneuerung im Bestand» (3,5 Mio. m<sup>2</sup>), «Neubau» (0,2 Mio. m<sup>2</sup>), und «Umstrukturierungsgebiete»

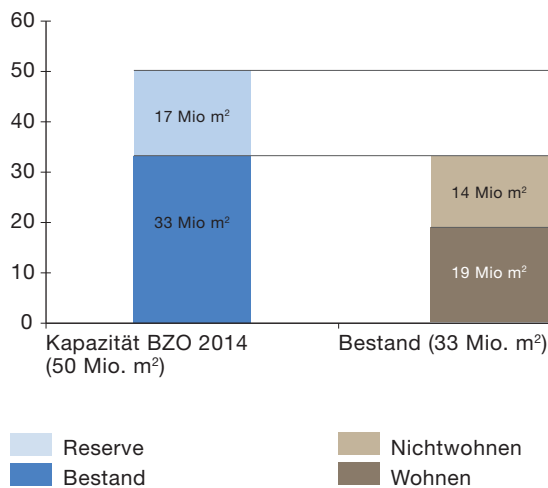


Abb. 114: Bauzonenkapazität, Bestand (August 2014) und Reserve gemäss BZO-Teilrevision 2014

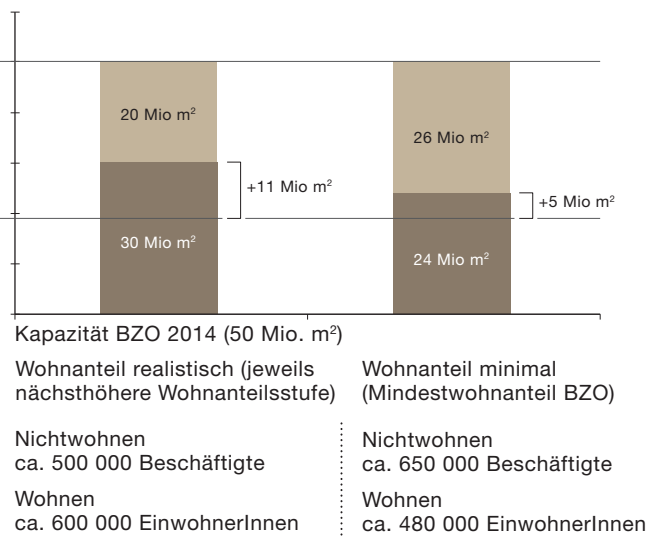


Abb. 115: Bauzonenkapazität nach Wohnen und Nichtwohnen gemäss BZO-Teilrevision 2014

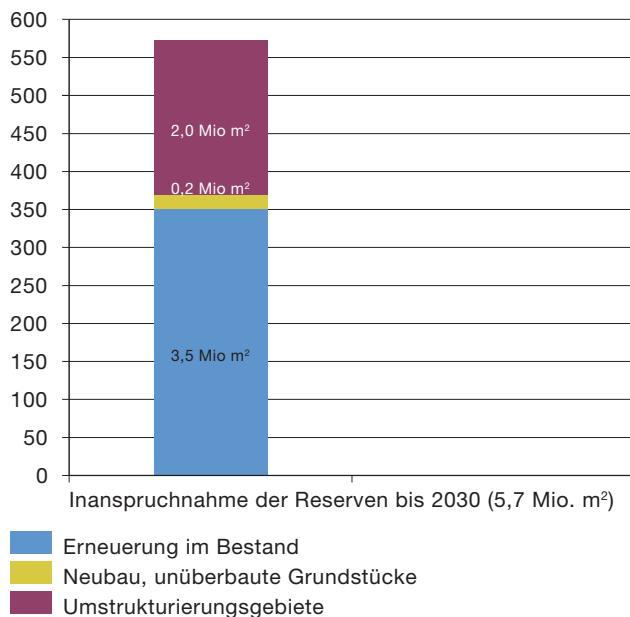


Abb. 116: Voraussichtliche Inanspruchnahme der Bauzonenreserve bis 2030 (BZO-Teilrevision 2014) nach Gebietskategorien

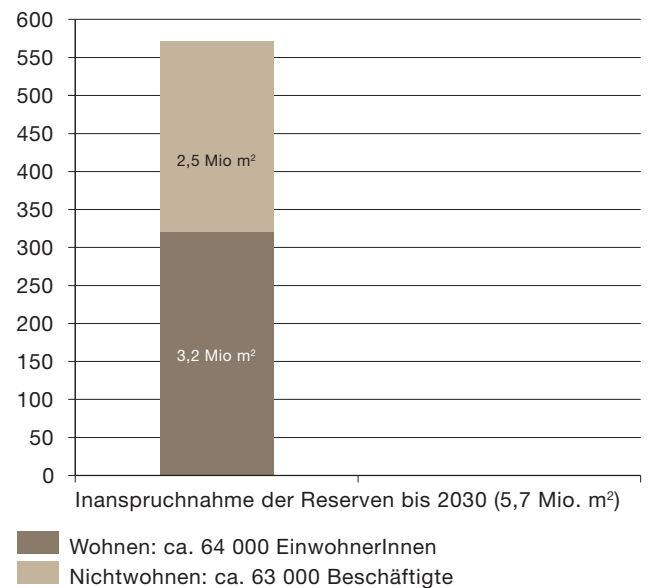


Abb. 117: Voraussichtliche Inanspruchnahme der Bauzonenreserve (BZO-Teilrevision 2014) bis 2030 und nach Wohnen und Nichtwohnen (Annahme: Wohnanteil realistisch, jeweils nächsthöhere Wohnanteilstufe)

(2,0 Mio. m²). Unter der Annahme, dass höhere Wohnanteile realisiert werden als vorgeschrieben (jeweils nächsthöhere Wohnanteilstufe, vgl. Anhang I), kann davon ausgegangen werden, dass bis 2030 von den insgesamt 5,7 Mio. m² rund 3,2 Mio. m² für Wohnen und rund 2,5 Mio. m² für Nichtwohnen in Anspruch genommen werden. Das entspricht einer möglichen Zunahme der Einwohnerzahl um etwa 64 000 Personen und der Beschäftigtenzahl um rund 63 000 (vgl. Abb. 117).

### **Ersatz des anrechenbaren Untergeschosses durch ein zusätzliches Vollgeschoss**

Die neuen Bestimmungen zum anrechenbaren Untergeschoss (vgl. Kapitel 7.3.1) führen rechnerisch zu einer leichten Erhöhung der Bauzonkapazität um rund 0,5 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche. Der Grund dafür liegt in den getroffenen Annahmen. Für die Kapazitätsberechnung der geltenden BZO 99 wurde in den Wohnzonen W2 bis W5 die Annahme getroffen, dass das anrechenbare Untergeschoss zu 90 Prozent der durchschnittlichen Vollgeschossfläche genutzt wird. Diese Fläche kann aber variieren und bis zu 100 Prozent betragen. Neu wird in den Wohnzonen W2-W5 (W3-W6 gemäss BZO-Teilrevision 2014) das anrechenbare Untergeschoss durch ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung ersetzt.

### **Neue Wohnzone W4b**

Aufgrund der Neuregelung, wonach in bestimmten Wohnzonen das anrechenbare Untergeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt wird, erhält die Wohnzone W3 (Ausnützungsziffer 90%) neu die Bezeichnung W4 (Ausnützungsziffer 120%). Die neue Wohnzone W4 (120%) wird durch die Einführung der neuen Wohnzone W4b (105%) weiter differenziert, womit den unterschiedlichen Quartiertypologien besser Rechnung getragen wird (vgl. Kap. 7.3.2). Diese planerische Massnahme bzw. die Reduktion der Ausnützungsziffer liegt nicht im entschädigungspflichtigen Bereich und führt insgesamt nur zu einer geringfügigen Reduktion der Bauzonkapazität um rund 90 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Die Bauzonreserve reduziert sich insgesamt um etwa 0,5 Prozent.

### **Gebiete mit erhöhter Ausnützung**

Mit den Vorschriften zu den Gebieten mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2 BZO) wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise begünstigt. Im Norden der Stadt Zürich werden neu mehrere Hauptachsen den Gebieten mit erhöhter Ausnützung zugewiesen. Dadurch vergrössert sich die Bauzonkapazität um etwa 0,2 Mio. m<sup>2</sup>.

### **Neue Industrie- und Gewerbebezonen**

Die bisherigen Industriezonen I und IHD (BZO 99) werden neu den Industrie- und Gewerbebezonen IG I, II und III (BZO-Teilrevision 2014) zugewiesen (vgl. Kap. 7.5), ohne dass dies zu einer Reduktion der Bauzonkapazität führt. Im Gegenteil können durch die Aufhebung der Ausnützungsziffer von 250 % in der bisherigen Zone IHD (BZO 99) je nach Projekt und Raumhöhen sogar leicht höhere Ausnützungen erreicht werden, weil neu in allen Industrie- und Gewerbebezonen eine Baumassenziffer von 12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> gilt.

Die Bauzonkapazität in den Industrie- und Gewerbebezonen IG I, II, III (BZO-Teilrevision 2014) beträgt rund 4,1 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche, wovon etwa 1,2 Mio. m<sup>2</sup> bereits realisiert sind. Es besteht also eine Reserve von rund 2,9 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche.



### **Kernzonen und Quartiererhaltungszonen**

Aufgrund des Fehlens einer Ausnützungsziffer in den Kernzonen und in den Quartiererhaltungszonen wurde auf eine flächenmässige Bezifferung der Veränderungen der Bauzonenkapazität aufgrund der BZO-Teilrevision 2014 verzichtet.

Die Änderungen in den Kernzonen bezüglich Ausnutzungsmöglichkeiten betreffen jeweils einzelne Grundstücke. Teilweise erhöhen sich die Ausnutzungsmöglichkeiten leicht, teilweise reduzieren sie sich. Insgesamt führen die Änderungen der BZO-Teilrevision 2014 zu einer geringfügigen, insgesamt vernachlässigbaren Reduktion der Bauzonenkapazität. In einzelnen Fällen liegen die Ausnutzungsreduktionen allerdings im entschädigungspflichtigen Bereich.

Die Vorschriften zur Ansetzung des Erdgeschosses in der Quartiererhaltungszone (Art. 24c<sup>bis</sup>) werden in der BZO-Teilrevision 2014 präzisiert (vgl. Kapitel 7.7.1). Durch diese planerische Massnahme wird der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses jedoch nicht aufgehoben, weshalb keine Veränderungen in der Bauzonenkapazität resultieren.

Durch die Erweiterung der Quartiererhaltungszone II im Gebiet Hottingen/Hirslanden entstehen gegenüber der bisherigen Einzonung (Wohnzone W3, BZO 99) für einzelne Grundstücke geringfügige Ausnutzungsverluste. Für die Mehrheit der betroffenen Grundstücke werden die Ausnutzungsmöglichkeiten aber erhöht.

Die Einführung der neuen Quartiererhaltungszone III nimmt Rücksicht auf die bestehende Bebauung. Die betroffenen Grundstücke sind bereits alle bebaut. Die allfälligen Veränderungen der Ausnutzungsmöglichkeiten mit den neuen Vorschriften könnten nur im Rahmen eines Vergleichsprojektes einzelfallweise eingeschätzt werden. Insgesamt dürften durch die Änderungen vereinzelt geringfügige Ausnutzungsverluste entstehen. Teilweise werden die Ausnutzungsmöglichkeiten einzelner Grundstücke verbessert. Insgesamt entsteht eine vernachlässigbare Veränderung der Bauzonenkapazität und -reserve.

### **8.3 Baukultur und Siedlungsqualität**

Die BZO-Teilrevision 2014 enthält verschiedene Elemente, welche die Baukultur und die Siedlungsqualität betreffen. Insgesamt werden diese Aspekte durch die BZO-Anpassungen gestärkt.

#### **Baukulturelles und städtebauliches Erbe**

Die BZO-Teilrevision 2014 sichert verschiedene historisch gewachsene Baustrukturen und deren räumliches Umfeld als wichtige identitätsstiftende Bestandteile des Stadtkörpers besser als bisher. Die Teilrevision trägt zu einem besseren Erhalt und einer sorgfältigen Weiterentwicklung von baukulturell wertvollen Ortsbildern und Quartieren bei. Zudem werden Struktur und Dichte dieser Ortsbilder und Quartiere optimiert. Folgende Änderungen tragen dazu bei:

- Die Quartiererhaltungszonen im Gebiet Hottingen/Hirslanden werden geringfügig erweitert.
- Ein neuer Quartiererhaltungszonentyp QIII trägt zum Erhalt der historischen Struktur der offenen Bauweise bei.
- Neue Kernzonen werden ausgeschieden.
- Die Vorschriften, Beschriebe und Perimeter zu den bestehenden Kernzonen werden aufgrund der Erfahrungen mit der geltenden BZO präzisiert.

### **Siedlungsqualität und Städtebau**

Mehrere Anpassungen in der BZO-Teilrevision 2014 korrigieren verschiedene städtebauliche Fehlentwicklungen und begünstigen damit eine Verbesserung der Siedlungsqualität:

- Mit den neu formulierten Abgrabungsbestimmungen in den allgemeinen Vorschriften für die Bauzonen wird eine bessere Einordnung der Bauten in die Topografie gefördert.
- Dank der Einführung der neuen Wohnzone W4b wird in den entsprechenden Gebieten eine bauliche Entwicklung begünstigt, die sich stärker an der quartiertypischen Bebauungs- und Freiraumstruktur orientiert.
- Die nach Zonen differenzierte Zulässigkeit von anrechenbaren Untergeschossen in den Wohnzonen führt zu einer besseren Einordnung und Nutzbarkeit der Erdgeschosse.
- Die zusätzlich ausgeschiedenen Gebiete mit erhöhter Ausnützung begünstigen eine verdichtete Bauweise und ermöglichen eine adäquate städtische Erscheinung wichtiger städtischer Achsen.
- Die Vorschriften zur Erdgeschossnutzung führen dazu, dass an zentralen Passantenlagen die quartiertypische Nutzungsstruktur mit publikumsorientierten Einrichtungen im Erdgeschoss erhalten bleibt.
- Der verbesserte Schutz des vorhandenen Baumbestands mittels Baumschutzgebieten trägt zur Bewahrung der Siedlungsqualität bei.

### **8.4 Freiraumversorgung**

Mit der BZO-Teilrevision 2014 wird ein Rahmen für die Aufwertung und Weiterentwicklung der vorhandenen Freiräume geschaffen. Die Freiraumversorgung wird also nicht durch Flächenzuwachs, sondern durch eine Veränderung der Ausprägung und Nutzbarkeit der Freiräume optimiert. Durch verschiedene Umzonungen innerhalb der Freihalte- und Erholungszonen wird eine Aufwertung der bestehenden Freiräume möglich. Die bessere Nutzung der Freiräume wurde insbesondere durch die Klärung und Ergänzung der verschiedenen Zweckbestimmungen der einzelnen Zonen in der BZO erreicht.

Vorhandene Freiräume werden durch verschiedene BZO-Anpassungen gesichert. Durch die Einführung von Baumschutzgebieten kann die typische Freiraumstruktur an bestimmten Orten besser erhalten werden. In den neu bezeichneten Zonen für öffentliche Bauten wurden die bestehenden Freiräume langfristig für eine öffentliche Nutzung gesichert und die Voraussetzungen für zukünftige Aufwertungen geschaffen.

In den Quartiererhaltungs- und Kernzonen wurden die ortstypischen Frei- und Grünräume besser geschützt. In einzelnen Gebieten der Quartiererhaltungszone QI wird durch die Einführung des neuen Zonentyps QIII die offene, durchlässige Bebauungsstruktur mit ihren typischen Zwischenräumen gesichert. In den Kernzonen führen verschiedene Anpassungen zu einem verbesserten Schutz von Frei- und Grünräumen, insbesondere in den ländlich geprägten Ortskernen mit ihren Obst- und Nutzgärten.

## **8.5 Öffentliche Infrastruktur**

Mit der erwarteten Bevölkerungszunahme nimmt mittel- bis langfristig der Bedarf nach öffentlichen Infrastrukturen weiterhin zu. Das kantonale Planungs- und Baugesetz schreibt vor, dass nur Grundstücke in Zonen für öffentliche Bauten ausgeschrieben werden dürfen, die im Besitz der öffentlichen Hand oder einer Institution mit öffentlichen Aufgaben sind (§ 60 PBG). Um die angesichts der starken Bevölkerungsentwicklung notwendigen zusätzlichen Infrastrukturf lächen planerisch zu sichern, muss die Stadt die entsprechenden Liegenschaften zuerst erwerben. Entsprechende Umzonungen können deshalb erst in nachfolgenden BZO-Teilrevisionen erfolgen.

Mit der aktuellen Teilrevision der BZO wurden einerseits die bestehenden Zonen für öffentliche Bauten im Zusammenhang mit Schul- und Sportnutzungen erweitert und andererseits in den übrigen Zonen die Mindestwohnanteile für bestehende öffentliche Nutzungen gesenkt. Durch diese Massnahmen werden die Flächen für die Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen gegenüber der geltenden BZO leicht erhöht.

## **8.6 Verkehr und Mobilität**

Weil mit der Teilrevision 2014 der BZO keine massgebliche Erhöhung der Bauzonenkapazität vorgenommen wird, wirkt sich die Revision insgesamt nur wenig und vor allem lokal auf den Verkehr aus. Die Verkehrsentwicklung der Stadt Zürich wird wesentlich durch andere städtische Instrumente (kommunaler Verkehrsrichtplan, Stadtverkehr 2025, Parkplatzverordnung, Netzplanung der VBZ) und durch übergeordnete Planungen und Projekte von Kanton und Bund beeinflusst (z.B. Westumfahrung).

In der Stadt Zürich gibt es heute deutlich mehr Arbeitsplätze als Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die in der Stadt wohnen; dies verursacht einen enormen Zupendlerverkehr. Mit der BZO-Teilrevision 2014 wird dieses

Ungleichgewicht weder aufgehoben noch verschärft. Die Einwohner- und Arbeitsplatzkapazitäten werden nicht erhöht. Aufgrund der bestehenden Reserven ist aber auch künftig mit einem deutlichen Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum zu rechnen (vgl. Kapitel 3). Damit dieses Wachstum mit entsprechender Zunahme des Pendlerverkehrs nicht zu einer linearen Verkehrszunahme auf der Strasse führt, hat der Stadtrat die Strategie Stadtverkehr 2025 verabschiedet, die eine Erhöhung des Anteils von ÖV- und Langsamverkehr vorsieht.

### **Verkehrserzeugung**

Die Verkehrserzeugung wird mit der BZO-Teilrevision 2014 nur geringfügig beeinflusst. In den neuen Wohnzonen W4b wird künftig durch die Reduktion der Ausnützungsziffer tendenziell etwas weniger Verkehr erzeugt. Auch in den Industriezonen wird durch den Wegfall von Dienstleistungsnutzungen der Pendler- und Publikumsverkehr eher abnehmen. Es muss jedoch mit mehr Gewerbeverkehr gerechnet werden. Die Umzonungen von Erholungs- und Freihaltezonen ermöglichen eine Aufwertung von Naherholungsräumen, was allenfalls die Freizeitwege etwas reduziert.

Die Vorschriften zu den publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen an Passantenanlagen führt gegenüber heute zu keiner Veränderung des Verkehrsaufkommens, da die entsprechenden Nutzungen bereits bestehen. Die neue Regelung sichert sie aber langfristig. Die Erdgeschossnutzungen unterstützen eine lokale Versorgung und damit das Einkaufen zu Fuss oder per Velo, führen aber lokal zu etwas zusätzlichem Anlieferungs- und Kundenverkehr.

### **Modal Split**

Beim Modal Split des Gesamtverkehrs wird der Anteil des Fuss- und Veloverkehrs durch die BZO-Teilrevision 2014 tendenziell erhöht. Die mit der Teilrevision gesicherten publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen ermöglichen eine nahraumorientierte Versorgung. Dadurch wird insbesondere für die Anwohnerinnen und Anwohner das Einkaufen zu Fuss und per Velo begünstigt.

### **Parkierung**

Die Teilrevision der BZO hat nur geringe Auswirkungen auf die Parkierung. Durch den Wegfall von Dienstleistungsnutzungen in den Industrie- und Gewerbebezonen und der dadurch möglichen zusätzlichen Industrie- und Gewerbenutzung wird sich der Bedarf an Parkplätzen in diesen Gebieten verringern.

## **8.7 Umwelt**

Die Teilrevision der BZO wirkt sich nur geringfügig und lokal auf die Umwelt aus. Die Auswirkungen sind mehrheitlich positiv. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltbereiche (Luft, Lärm, Stadtklima, Wasser, Boden, Lebensräume und Artenvielfalt, Energie und Klimaschutz) beschrieben.

## **Luft**

Die Stadt Zürich gehört zu den Gebieten mit der höchsten Luftbelastung im Kanton. Die Grenzwerte werden trotz erheblicher Verbesserungen nach wie vor überschritten und die Ziele der Luftreinhaltung insbesondere bei den Problemschadstoffen Feinstaub, Stickstoffdioxid und Ozon nicht erreicht. Hauptverursacher der Luftbelastung sind der motorisierte Strassenverkehr, die Feuerungen und die Anlagen von Industrie und Gewerbe. Die Immissionsgrenzwerte in der Stadt Zürich sind insbesondere entlang der Hauptverkehrsachsen erhöht.

Unabhängig von der BZO-Teilrevision 2014 ist mit einem Rückgang der Luftbelastung zu rechnen, auch wenn ein Teil der Verbesserungen durch Bevölkerungswachstum und Arbeitsplatzzunahme kompensiert werden wird. Der Rückgang der Schadstoffbelastung ist abhängig von der technischen Entwicklung (Effizienzsteigerung) und von den verschärften Anforderungen an Motoren, Feuerungen sowie Industrie- und Gewerbeanlagen (Emissionsgrenzwerte). Neben dem kantonalen Massnahmenplan Luftreinhaltung gilt für das Stadtgebiet ein ergänzender städtischer Massnahmenplan Luftreinhaltung. Er umfasst vor allem Massnahmen im eigenen städtischen Haushalt und bei stationären Anlagen auf dem Gebiet der Stadt Zürich. Die Umsetzung der Mobilitätstrategie und des Programms Stadtverkehr 2025 zielen auf eine Verlagerung der Mobilität auf schadstoffarme Verkehrsträger ab und leisten damit ebenfalls einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität.

Die BZO-Teilrevision 2014 hat nur geringe Auswirkungen auf die Luftbelastung, da sie den Verkehr als wichtigsten Faktor insgesamt nur unwesentlich beeinflusst. Sie ermöglicht jedoch eine bessere Reaktion auf die Situation in belasteten Gebieten. Durch die Förderung der geschlossenen Bauweise entlang von wichtigen städtischen Achsen wird die Luftbelastung für die an der Strasse liegenden Gebäude etwas erhöht. Für dahinterliegende Bebauungen fällt die Luftbelastung aufgrund der Barrierewirkung aber deutlich geringer aus.

Durch die Reduktion der Dienstleistungsnutzungen in den Industrie- und Gewerbebezonen verändert sich möglicherweise die Luftbelastung in diesen Gebieten. Ob die Luftbelastung ansteigen oder sinken wird, hängt stark von der Art der angesiedelten Industrie- und Gewerbebetriebe ab. Generell wird eher mit einem Rückgang der Luftbelastung durch den Verkehr gerechnet, wird doch angenommen, dass durch die Reduktion des Dienstleistungsanteils der Pendler- und Publikumsverkehr abnehmen wird.

## **Lärm**

Übermässige Lärmbelastungen in der Stadt Zürich treten insbesondere entlang der Hauptverkehrsachsen auf. Mit dem aktuell laufenden Lärmsanierungsprogramm wird diese Problematik grundlegend angegangen.

Die BZO definiert unter Art. 3 der Bauordnung die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) in Abhängigkeit von Zone und Nutzung. In der aktuellen BZO-Teilrevision

2014 wird Art. 3 mit dem Ziel einer eindeutigen Festlegung der Empfindlichkeitsstufen, insbesondere für Areale mit Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Ausbildungseinrichtungen, angepasst. Die Empfindlichkeitsstufen für die Zonen für öffentliche Bauten und für die lärmvorbelasteten Gebiete werden in diesem Zusammenhang neu direkt im Zonenplan festgelegt. Grundsätzlich wird damit explizit festgehalten, was bereits anhin galt, aber bisher jeweils im Einzelfall festzustellen war. Diese Regelung bringt keine wesentlichen neuen Auswirkungen mit sich. Allenfalls kann es bei Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Ausbildungseinrichtungen ausserhalb der Zonen für öffentliche Bauten dazu führen, dass auf diesen Arealen mehr Lärm zulässig ist als bisher, da diese nicht mehr generell der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet sind. Da Nutzungswechsel auch bisher ohne weiteres zu Wechseln der Empfindlichkeitsstufe führen konnten und für das betroffene Grundstück nunmehr die Empfindlichkeitsstufe der umliegenden Grundstücke gilt, erscheinen die Auswirkungen auf die Nachbarparzellen aber als untergeordnet. Der neu eingefügte Art. 3 Abs 6 regelt neu nur explizit, was bereits bisher Praxis war und hat demzufolge keine Veränderungen zur Folge. Die Herabsetzung des Wohnanteils in Einzelfällen, insbesondere gestützt auf spezielle Bestimmungen in der Bauordnung (z.B. Art. 6 Abs. 4 BZO) oder aufgrund einer Ausnahmegewilligung gestützt auf § 220 des Planungs- und Baugesetzes, hat demnach keine Auswirkungen auf die Empfindlichkeitsstufe. Es erfolgt hier also keine dynamische – und damit rechtlich fragwürdige – Anpassung der Empfindlichkeitsstufen, sondern es gilt weiterhin jeweils die Stufe gemäss Zonierung und Wohnanteil.

Die Kern- und Quartierhaltungszonen mit einem Wohnanteil von 90% sowie die Freihaltezone E (Friedhöfe) werden weiterhin der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Weil mit der neuen Untergeschossregelung in den Wohnzonen eine systematische Anpassung des Wohnanteils einher geht, müssen die Bestimmungen in Art. 3 Abs. 2 und 3 entsprechend angepasst werden (vgl. Kap. 7.2.1). Dabei wurden die Anpassungen so vorgenommen, dass sich materiell hinsichtlich der einzuhaltenden Lärmempfindlichkeitsstufe in den Wohnzonen keine Änderungen ergeben. Das heisst, dass alle bisher der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordneten Gebiete mit einem Wohnanteil von 90% und mehr weiterhin in dieser verbleiben; alle Gebiete mit einem Wohnanteil von bisher weniger als 90% verbleiben in der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Mit der BZO-Teilrevision 2014 werden in verschiedenen Kernzonen mit dem Ziel einer guten Nutzungsdurchmischung die heutigen Wohnanteile von 90% reduziert. Zur Sicherung bestehender öffentlicher Nutzungen werden auch in anderen Zonen bestehende Wohnanteile von 90% herabgesetzt. In Gebieten, in denen der Wohnanteil neu weniger als 90% beträgt, wechselt entsprechend die Lärmempfindlichkeitszuordnung von der Empfindlichkeitsstufe ES II zu ES III.

Aufgrund der neuen BZO-Vorschriften zur Erdgeschossnutzung darf der vorgeschriebene Wohnanteil herabgesetzt werden, damit im Erdgeschoss eine

publikumsorientierte Nutzung eingerichtet werden kann (Art. 6a Abs. 3). Dabei bleibt aber die Lärmempfindlichkeitseinstufung bestehen (Art. 3 Abs. 6).

Gemäss geltender BZO sind der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnete Gebiete mit übermässiger Lärmvorbelastung (Überschreitung des Alarmwerts) innerhalb von 25 m ab betroffener Parzellengrenze (erste Bautiefe) der Empfindlichkeitsstufe ES III zuzuordnen (Höhereinstufung). Die seit Erlass der BZO 99 umgesetzten Massnahmen zur Verkehrsverlagerung und Verkehrsberuhigung haben dazu geführt, dass die Lärmvorbelastung an einzelnen Strassenabschnitten abgenommen hat und entsprechend die Voraussetzung für eine Höhereinstufung nicht mehr gegeben ist. Umgekehrt könnten sich an anderen Strassenabschnitten höhere Belastungen ergeben haben (durch Kanalisation des Verkehrs), die eine Höhereinstufung rechtfertigen würden. Diese Fragen allgemeiner Art werden unabhängig von der vorliegenden BZO-Teilrevision 2014 angegangen. Eine aufgrund der Abklärungen notwendige Umsetzung im Zonenplan kann Gegenstand einer späteren BZO-Revision sein.

Durch die Bezeichnung von zusätzlichen Gebieten mit erhöhter Ausnützung entlang von wichtigen städtischen Achsen begünstigt die aktuelle BZO-Teilrevision 2014 eine verdichtete Bauweise mit reduzierten Grenzabständen. Auf dieser Grundlage realisierte Bauten haben durch ihre Nähe zur Strasse mit höheren Lärmbelastungen zu rechnen. Eine gegenüber der Strasse geschlossene Bauweise bewirkt aber eine deutliche Reduktion der Lärmbelastung für die dahinterliegenden Bebauungen.

In den neuen Industrie- und Gewerbebezonen wird aufgrund der beschränkten Handels- und Dienstleistungsnutzungen mit weniger Pendler- und Publikumsverkehr gerechnet, was sich auf die Lärmbelastung positiv auswirkt. Lokal ist jedoch eine höhere Lärmbelastung durch neue Gewerbe- und Industriebetriebe zu erwarten. Dieser Betriebslärm kann im Einzelfall erheblich sein, so dass insgesamt mit einer höheren Lärmbelastung zu rechnen ist.

### **Stadtklima**

In Städten herrscht ein eigenes Lokalklima mit örtlicher Erhöhung der Durchschnittstemperaturen (Wärmeinseln). Das Stadtklima wird verursacht durch eine erhöhte Versiegelung der Bodenoberfläche, einen veränderten Wasserhaushalt, eine geringe Vegetation, eine erhöhte Wärmespeicherungskapazität von Bauten und Oberflächen, eine Konzentration von Luftschadstoffemissionen und Abwärmern sowie eine eingeschränkte Durchlüftung in Folge dichter Baustrukturen (Oberflächenrauigkeit).

Mit der Klimaanalyse Stadt Zürich (KLAZ) wurden der Zustand des Lokalklimas analysiert und Grundsätze für ein stadtklimagerechtes Planen und Bauen festgehalten. Neben der Art und Weise der Bebauung sind das Grün, die Freiräume, der Versiegelungsgrad sowie die Luftschadstoff- und Wärmeemissionen für das Lokalklima entscheidend. Viele der empfohlenen Handlungsmöglichkeiten sind jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht sofort

umsetzbar. Beispielsweise kann eine Unterbauungsziffer aus rechtlichen Gründen nicht ohne gesetzliche Grundlagen auf den übergeordneten Ebenen eingeführt werden.

Der Handlungsspielraum der BZO-Teilrevision 2014 bezüglich Stadtklima ist gering. Sie leistet allerdings einen kleinen Beitrag dazu, dass sich das Stadtklima nicht weiter verschlechtert. Die allgemeinen Vorschriften für Bauzonen enthalten neu Aussagen zu Gebieten mit Baumschutz. Durch den Erhalt des vorhandenen Baumbestands wird in diesen Gebieten die thermische Situation stabilisiert und die Durchgrünung der Stadt erhalten. Durch die teilweise Reduktion von Baubereichen in bestehenden Kernzonen, die Schaffung neuer Kernzonen und verschiedene neue Bestimmungen zum Umgebungschutz wird wertvoller Grünraum gesichert.

### **Wasser**

Es werden keine Auswirkungen auf das Wasser (Grundwasser, Abwasser) durch die BZO-Teilrevision 2014 erwartet.

### **Boden**

Es werden keine direkten Auswirkungen auf den Boden durch die BZO-Teilrevision 2014 erwartet. Mit den Anpassungen in der Kernzone werden die Voraussetzungen verbessert, um die Oberflächenversiegelung in der Stadt Zürich zu reduzieren.

### **Lebensräume und Artenvielfalt**

Anzahl, Vielfalt und Vernetzung der Lebensräume tragen zur Artenvielfalt in einer Stadt bei. Mit der BZO-Teilrevision 2014 wird ein kleiner Beitrag zur Sicherung der Lebensräume und damit der Artenvielfalt geleistet. Die Schonung des vorhandenen Baumbestands in den Baumschutzgebieten unterstützt die ökologische Vernetzung der Lebensräume. Durch die Anpassungen in den Kernzonen werden die in den Siedlungsgebieten gewachsenen Kleinstrukturen erhalten. Diese können je nach Ausgestaltung als artenreiche Lebensräume dienen.

### **Energie und Klimaschutz**

Durch die aktuelle BZO-Teilrevision 2014 werden keine direkten Auswirkungen auf Energie und Klimaschutz erwartet. Die Quartiererhaltungszonen und die Kernzonen werden jedoch leicht ausgeweitet. In diesen Zonen sind die Anforderungen an Sanierungen und an den Einsatz erneuerbarer Energien erhöht (z.B. Wärmedämmung, Photovoltaik). Damit sind sowohl die Möglichkeiten zur Energieeinsparung wie zur Nutzung von erneuerbaren Energien eingeschränkt. Mit der bereits erfolgten Einführung energetischer Anforderungen bei Arealüberbauungen in einer vorgezogenen BZO-Teilrevision 2014 werden energetisch günstige Bauten gefördert.



## 8.8 Naturgefahren

Mit der vorgezogenen Teilrevision der BZO zu Naturgefahren wurde die vom Kanton erlassene Gefahrenkarte auf kommunaler Stufe verankert. Die Gefahrenkarte zeigt auf, welche Siedlungsräume durch Naturgefahren bedroht sind, und dient der Gefahrenvorsorge. Der entsprechende Art. 4a der BZO legt fest, wann genauere Abklärungen getroffen oder Schutzmassnahmen ergriffen werden müssen. Mit der vorgezogenen Teilrevision wird der Schutz für die Bevölkerung der Stadt Zürich erhöht. Für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ändert sich im Grundsatz wenig, da die Naturgefahrenkarte – basierend auf der kantonalen Gesetzgebung – bereits heute berücksichtigt werden muss.

## 8.9 Störfallvorsorge

In der Stadt Zürich sind sämtliche Arten von Anlagen vorhanden, die der Störfallverordnung unterstehen, namentlich Betriebe mit Produktion, Umschlag oder Lagerung gefährlicher Güter oberhalb der vorgegebenen Mengenschwelle, Durchgangsstrassen und Bahnlinien mit hohen Güterverkehrsfrequenzen sowie Erdgashochdruckleitungen.

Neben dem eigentlichen Standort und dem Ausbreitungsweg sind je nach Gefahrenpotenzial entsprechende Konsultationsbereiche bei der Ermittlung von Störfallpotenzialen zu berücksichtigen, um allfällige Nutzungskonflikte zu identifizieren. Die betroffenen Gebiete sind dem kantonalen GIS-Browser zu entnehmen (Karte Chemie-Risikokataster). Die betroffenen Gebiete innerhalb der Stadt Zürich sind heute mehrheitlich überbaut.

Bei Planungsvorhaben innerhalb eines Konsultationsbereichs sollten die Risikorelevanz und allfällige Massnahmen ermittelt werden, sobald sich die Verhältnisse wesentlich ändern. Gemeinsam mit der Vollzugsbehörde, den Inhaberinnen und Inhabern der Risikoquelle und den betroffenen Investorinnen und Investoren können auf dieser Basis Massnahmen ausgehandelt werden, die langfristig im Interesse aller Beteiligten sind. Das Vorgehen im Zusammenhang mit der Störfallvorsorge sowie allfällige risikomindernde Massnahmen sind der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundes zu entnehmen (Bundesamt für Raumentwicklung ARE et al., 2013: Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bern).

In der vorliegenden BZO-Teilrevision 2014 wird auf eine störfallrelevante Erhöhung oder Änderung der Nutzungsmöglichkeiten weitgehend verzichtet. Bei zwei Änderungen innerhalb der Konsultationsbereiche soll deren Bedeutung im Zusammenhang mit der Störfallvorsorge aufgrund der vorgesehenen Nutzungsänderungen nachstehend eingeordnet werden:

- Neue Gebiete mit erhöhter Ausnützung gemäss Art. 13 Abs. 2: In Affoltern, Seebach und Schwamendingen werden neue Strassenachsen als «Gebiete mit erhöhter Ausnützung» bezeichnet. Das Instrument ist nicht neu und wird entlang prägender städtischer Achsen zur Begünstigung

einer dichteren und geschlossenen Bauweise angewendet. Das neu zulässige, erhöhte Nutzungsmass ist jedoch nicht risikorelevant. Rückliegende Gebiete werden durch die geschlossene Bauweise sogar besser geschützt.

- Änderungen in den Industrie und Gewerbebezonen: Um Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe zu sichern und gegenüber wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungsnutzungen zu stärken, werden gebietsspezifische Beschränkungen der Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen eingeführt. Wo die Zonen innerhalb der Konsultationsbereiche liegen, insbesondere entlang des Gleisfelds zwischen Hauptbahnhof und Bahnhof Altstetten, dürfte das Risiko bezüglich Störfall durch die Anpassung der Ausnützung tendenziell abnehmen. Dies, weil Industrie- und Dienstleistungsbetriebe gegenüber Dienstleistungsnutzungen weniger arbeitsplatzintensiv sind. Bei der Ansiedlung neuer Betriebe mit Produktion, Umschlag oder Lagerung gefährlicher Güter oberhalb der vorgegebenen Mengenschwelle ist die Situation gemäss Störfallvorsorge zu beurteilen und es sind allenfalls entsprechende Massnahmen zu treffen.

# ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

§	Paragraf
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
AZ	Ausnützungsziffer
BPUK	Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz
BZO	Bau- und Zonenordnung
bzw.	beziehungsweise
ES	Empfindlichkeitsstufen
GIS	Geografisches Informationssystem
GR	Gemeinderat
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
Jh.	Jahrhundert
KaReB	Kapazitäts- und Reserveberechnung Bau- und Zonenordnung (Amt für Städtebau)
KLAZ	Klimaanalyse Stadt Zürich
LEK	Landschaftsentwicklungskonzept
LV	Langsamverkehr
lit.	littera (Buchstabe)
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz (Kanton Zürich)
Regio-ROK	Regionales Raumentwicklungskonzept
RES	Räumliche Entwicklungsstrategie
ROK-ZH	kantonales Raumordnungskonzept (Kanton Zürich)
RPG	Raumplanungsgesetz (Bund)
RPV	Raumplanungsverordnung (Bund)
RRB	Regierungsratsbeschluss
RSZ	Region Stadt Zürich (Planungsregion)
RZU	Region Zürich und Umgebung (Planungs-Dachverband)
SIL	Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (Bund)
SR	Systematische Rechtssammlung des Bundes
STR	Stadtrat
StRB	Stadtratsbeschluss
u.a.	unter anderem
ÜZ	Überbauungsziffer
vgl.	vergleiche
vs.	versus, gegen
WA	Wohnanteil
z.B.	zum Beispiel



# ANHANG I: KAPAZITÄTS- UND RESERVEBERECHNUNG

# I BERECHNUNGSMODELL UND ANNAHMEN

Mit dem Berechnungsmodell «Kapazitäts- und Reserveberechnung BZO» (KaReB) des Amtes für Städtebau können für die ganze Stadt und für ausgewählte Gebiete oder Zonentypen die gemäss BZO vorhandene Bauzonkapazität und -reserve berechnet werden. Das Berechnungsmodell stützt sich in den Grundzügen auf die SIA-Norm 422 ab, wird jedoch mit weiteren, auf die Stadt Zürich abgestimmten Parametern ergänzt und präzisiert. Für die Berechnung der Bauzonkapazität und der Bauzonreserve sind einerseits die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung und andererseits verschiedene Annahmen, wie sie im vorliegenden Anhang dargestellt sind, massgebend.

Die Berechnungsergebnisse weisen eine gewisse Ungenauigkeit auf, die von den getroffenen Annahmen und von der Qualität der Grundlagendaten zum baulichen Bestand abhängen. Insgesamt wird die Genauigkeit der Berechnung auf plus/minus zehn Prozent geschätzt.

## I.I Schritt 1: Berechnung der Bauzonkapazität

Zuerst wird die Bauzonkapazität errechnet. Die Nutzflächen in den Vollgeschossen errechnen sich, indem die anrechenbaren Grundstücksflächen mit den jeweils maximal zulässigen Ausnützungsziffern multipliziert werden. In den Zonen ohne Ausnützungsziffer (Industrie- und Gewerbezone, Quartiererhaltungszone und Kernzone) werden Annäherungswerte entsprechend der jeweiligen Bauvorschriften ermittelt. In den meisten Kernzonen und in den Zonen für öffentliche Bauten wird die Annahme getroffen, dass die Bauzonkapazität dem baulichen Bestand entspricht. Somit werden in diesen Gebieten keine Reserven ausgewiesen (vgl. Tabelle in Kapitel IV.I und IV.II). Zu den nun errechneten Nutzflächen in den Vollgeschossen werden die Nutzflächen in den anrechenbaren Unter- und Dachgeschossen addiert, die gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (§ 255 PBG) von der Ausnützungsziffer befreit sind. Differenziert nach Zonentyp werden für die Nutzfläche im anrechenbaren Untergeschoss unterschiedliche Annahmen getroffen: In den Wohnzonen W2b, die mehrheitlich in ausgeprägten Hanglagen liegen, wird das anrechenbare Untergeschoss mit einem Faktor 0,6 eines durchschnittlichen Vollgeschosses gerechnet, in den übrigen Wohnzonen, in den Zentrums- sowie in den Industrie- und Gewerbezone mit einem Faktor 0,9 und in den Quartiererhaltungszonen mit einem Faktor 0,3. In allen Zonen, in denen ein Dachgeschoss zulässig ist, wird dieses mit einem Faktor von 0,6 eines durchschnittlichen Vollgeschosses berücksichtigt.

Die nun errechnete Bauzonkapazität wird anschliessend mit einem Ausbaugrad von 85 Prozent multipliziert, womit das nicht vollständige Ausschöpfen der zulässigen Ausnützung aufgrund verschiedener Hemmnisse berücksichtigt wird (z.B. ungünstige Parzellenform, Baubeschränkungen, Wirtschaftlichkeit).

Die nun errechnete Bauzonkapazität wird annäherungsweise aufgeteilt in Flächen für Wohnen und Nichtwohnen. Dabei wird einmal mit einem minimalen Wohnanteil (Mindestwohnanteil gemäss BZO) und einmal mit einem

angenommenen realistischen Wohnanteil (jeweils nächsthöhere Wohnanteilstufe) gerechnet (vgl. Tabelle in Kapitel IV.III). Die Erfahrungen zeigen, dass heute aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum und der gleichzeitig geringeren Nachfrage nach Gewerbe- und Dienstleistungsflächen deutlich höhere Wohnanteile realisiert werden als in der BZO vorgeschrieben. Dieser Trend dürfte zumindest mittelfristig anhalten. Es gilt aber zu beachten, dass sich bei einer veränderten wirtschaftlichen Situation Änderungen für die Berechnung ergeben können.

Der mit der Arealüberbauung (Art. 8 BZO) verbundene Ausnützungsbonus wird bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

## **I.II Schritt 2: Baulicher Bestand**

Für die Angaben zum bereits realisierten baulichen Bestand wird auf eine Datenbank des Amts für Städtebau mit Daten zur Geschossflächennutzung zurückgegriffen (Stand Mai 2013 und Abschätzung bis August 2014). Diese Geschossflächen werden differenziert nach Wohn- und Nichtwohnnutzungen erfasst. Die Erhebung dieser Daten ist aufwändig und aufgrund des Erfassungsprozesses mit einer gewissen Ungenauigkeit von schätzungsweise plus/minus 10 Prozent verbunden. Der Erfassungsprozess für Geschossnutzungen wird derzeit neu aufgebaut. Durch die Neustrukturierung des Prozesses soll zukünftig eine höhere Aktualität und Qualität der Daten bei gleichzeitig geringerem Aufwand erreicht werden.

## **I.III Schritt 3: Berechnung der Bauzonenreserve**

Die bauliche Reserve der Bauzonen ergibt sich, indem die Fläche des baulichen Bestands von der Bauzonenkapazität abgezogen wird. Diese Reserve wird über einen langen Zeitraum in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Situation und der konjunkturellen Nachfrage ausgeschöpft.

## **I.IV Schritt 4: Inanspruchnahme der Bauzonenreserve bis 2030**

Für eine Abschätzung, welcher Anteil der Bauzonenreserve in den nächsten fünfzehn Jahren beansprucht wird, werden drei Gebietskategorien mit unterschiedlicher baulicher Dynamik definiert: «Erneuerung im Bestand», «Neubau» und «Umstrukturierungsgebiete» (vgl. Kapitel 3.2).

In der Gebietskategorie «Umstrukturierungsgebiete» kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der bekannten Planungen und Projekte die Reserven in den nächsten fünfzehn Jahren zu einem grossen Teil konsumiert werden. Für diese Gebiete wird deshalb davon ausgegangen, dass bis 2030 durchschnittlich 70 Prozent der Reserven in Anspruch genommen werden. In Gebieten, in denen noch eigentliche Neubauten möglich sind (Gebietskategorie «Neubau»), wird mit einer Inanspruchnahme von 80 Prozent der Reserven bis 2030 gerechnet. Die Gebiete der Kategorie «Erneuerung im Be-

stand». sind mehrheitlich überbaut, so dass die Realisierung von zusätzlichen Geschossflächen zum grössten Teil über eine Erneuerung und Verdichtung im Bestand geschehen muss. Deshalb wird davon ausgegangen, dass in diesen Gebieten bis 2030 lediglich 25 Prozent der Reserven in Anspruch genommen werden.

#### **I.V Annahmen für den durchschnittlichen Wohn- und Arbeitsflächenbedarf pro Kopf**

Wie stark die Stadt Zürich noch wachsen kann, hängt nebst der Grösse der Bauzonenreserve sehr stark vom Flächenbedarf pro Kopf ab. Nachdem der Wohnflächenverbrauch zwischen 1970 und 1990 um etwa ein Drittel angestiegen ist, nahm er im letzten Jahrzehnt nur noch geringfügig zu. Ab etwa 2005 ist eine Stagnation zu beobachten. Aktuell beansprucht eine Person in der Stadt Zürich durchschnittlich rund 42 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche (Statistik Zürich, Sept. 2014). Diese Nettowohnfläche entspricht nicht der Geschossfläche gemäss vorliegender Kapazitäts- und Reserveberechnung, in der auch die Erschliessungsflächen, die Sanitärräume und die inneren Trennwänden mit einbezogen werden (Berechnungsweise gemäss § 255 PBG).

Der Wohnflächenbedarf pro Kopf ist in den verschiedenen Quartieren der Stadt Zürich unterschiedlich hoch, was in den Szenarien zur Bevölkerungsprognose von Statistik Zürich berücksichtigt wird. Für die Kapazitäts- und Reserveberechnung der BZO wird ausgehend vom baulichen Bestand (Daten zur Geschossflächennutzung) und den aktuellen Bevölkerungsdaten annäherungsweise und vereinfacht von einem durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch von 50 m<sup>2</sup> pro Kopf ausgegangen.

Je nach Quartier und Branche variiert auch der Flächenbedarf für einen Arbeitsplatz stark; z.B. liegt er in den Industrie- und Gewerbebezonen deutlich höher als im Dienstleistungsbereich. Der Nachweis, für wie viele Beschäftigte die Bauzonenreserve ausreicht, ist deshalb lediglich eine grobe Abschätzung. Für die vorliegende Kapazitäts- und Reserveberechnung wird pro Beschäftigten annäherungsweise mit einem durchschnittlichen Flächenbedarf von 40 m<sup>2</sup> gerechnet.

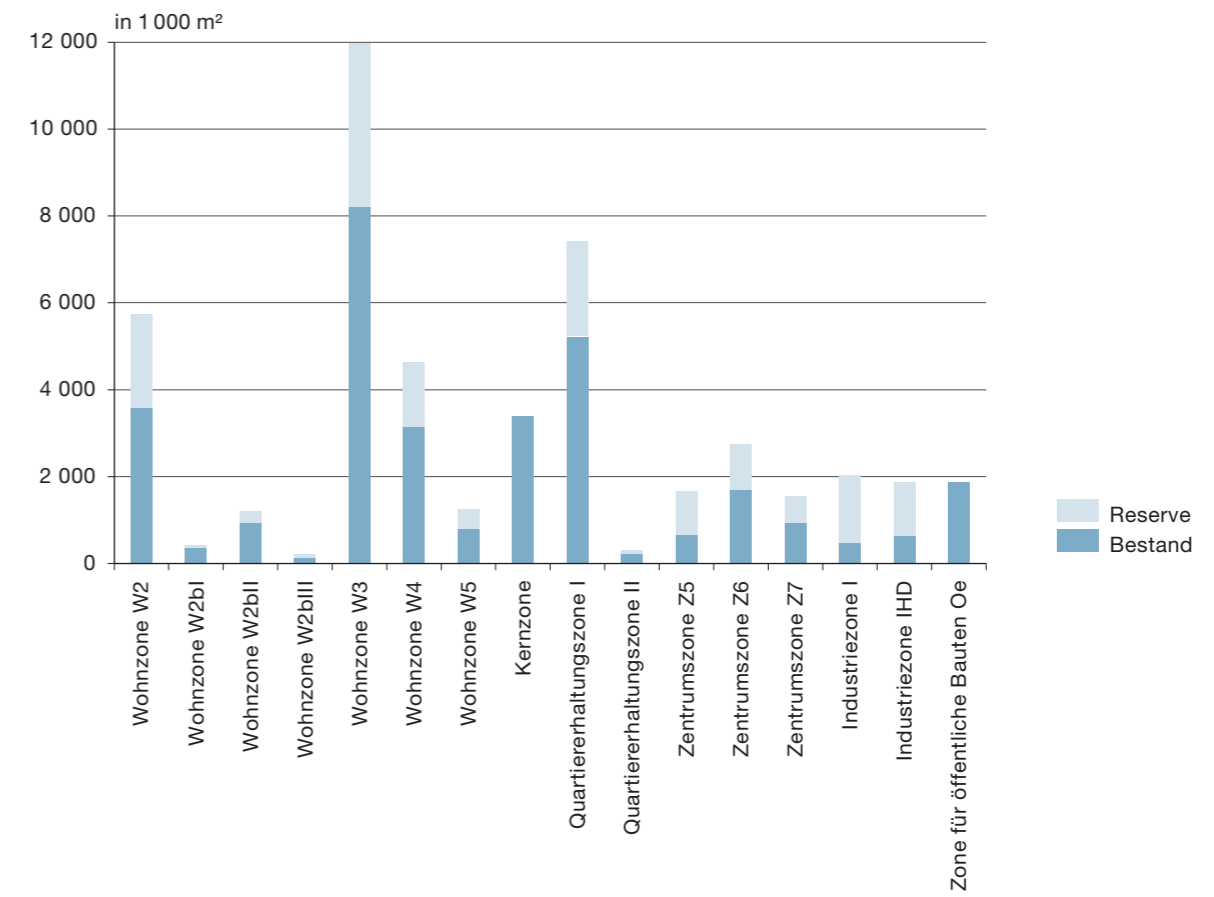


## II KAPAZITÄTS- UND RESERVEBERECHNUNG BZO 99

### II.I Kapazität, Bestand und Reserve nach Zonentyp (BZO 99)

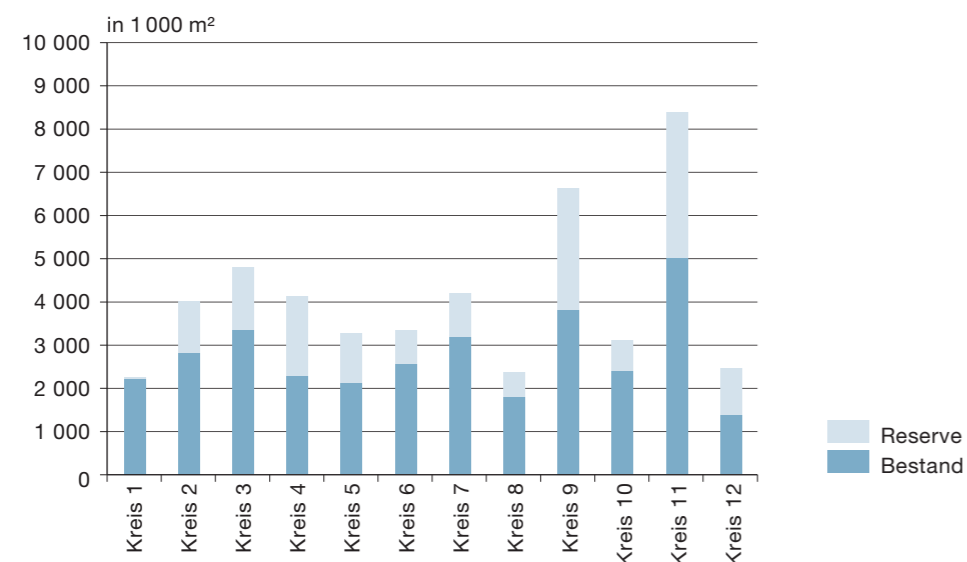
Zonentyp	Kapazität				Total in 1 000 m <sup>2</sup>	Bestand			Total in 1 000 m <sup>2</sup>	Reserve				Total in 1 000 m <sup>2</sup>	Anteil Reserve an der Kapazität	
	Wohnen		Nichtwohnen			Wohnen	Nicht- wohnen	Wohnen		Wohnen		Nichtwohnen				Total
	Wohnanteil «minimal» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «realistisch» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «minimal» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «realistisch» in 1 000 m <sup>2</sup>						Wohnanteil «minimal» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «realistisch» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «minimal» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «realistisch» in 1 000 m <sup>2</sup>			
Wohnzone W2	3 750	5 264	1 973	458	5 722	3 219	361	3 580	531	2 045	1 611	97	2 142	37%		
Wohnzone W2bl	328	410	109	27	437	330	18	348	-2	80	91	9	89	20%		
Wohnzone W2bII	892	1 117	300	76	1 193	855	82	937	37	262	219	-6	256	21%		
Wohnzone W2bIII	157	196	52	13	209	125	3	129	31	70	49	10	80	38%		
Wohnzone W3	7 860	10 337	4 121	1 644	11 981	6 855	1 365	8 220	1 005	3 482	2 756	279	3 761	38%		
Wohnzone W4	2 779	3 559	1 868	1 088	4 647	2 235	921	3 156	544	1 323	947	167	1 491	35%		
Wohnzone W5	613	807	631	438	1 244	499	302	802	114	307	329	136	443	36%		
<b>Total Wohnzonen</b>	<b>16 379</b>	<b>21 689</b>	<b>9 054</b>	<b>3 744</b>	<b>25 433</b>	<b>14 120</b>	<b>3 052</b>	<b>17 172</b>	<b>2 260</b>	<b>7 570</b>	<b>6 001</b>	<b>691</b>	<b>8 261</b>	<b>32%</b>		
Kernzonen	758	758	2 654	2 654	3 412	751	2 652	3 404	6	6	2	2	8	0%		
<b>Total Kernzonen</b>	<b>758</b>	<b>758</b>	<b>2 654</b>	<b>2 654</b>	<b>3 412</b>	<b>751</b>	<b>2 652</b>	<b>3 404</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>0%</b>		
Quartiererhaltungszone I 3 a bis d	185	190	39	34	224	86	35	121	99	103	4	0	103	46%		
Quartiererhaltungszone I 4 a bis d	612	665	198	145	809	452	107	559	160	213	91	38	251	31%		
Quartiererhaltungszone I 5 a bis d	3 618	4 238	2 051	1 431	5 669	2 635	1 378	4 012	983	1 603	673	53	1 656	29%		
Quartiererhaltungszone I 6 a bis d	130	230	427	326	557	115	307	422	15	115	120	20	135	24%		
Quartiererhaltungszone I 7a	27	56	138	110	166	14	110	124	14	42	29	0	42	25%		
Quartiererhaltungszone II 3	104	107	22	19	126	83	25	108	21	23	-4	-6	17	14%		
Quartiererhaltungszone II 4	146	158	41	29	187	95	39	134	51	63	2	-10	53	28%		
<b>Total Quartiererhaltungszonen</b>	<b>4 823</b>	<b>5 642</b>	<b>2 915</b>	<b>2 095</b>	<b>7 738</b>	<b>3 480</b>	<b>2 001</b>	<b>5 480</b>	<b>1 343</b>	<b>2 163</b>	<b>914</b>	<b>95</b>	<b>2 257</b>	<b>29%</b>		
Zentrumszone Z5	350	666	1 315	999	1 665	211	453	664	139	455	862	546	1 001	60%		
Zentrumszone Z6	337	836	2 418	1 919	2 755	330	1 374	1 704	7	506	1 044	545	1 051	38%		
Zentrumszone Z7	34	314	1 513	1 232	1 547	86	841	927	-53	228	672	391	619	40%		
<b>Total Zentrumszonen</b>	<b>721</b>	<b>1 816</b>	<b>5 246</b>	<b>4 151</b>	<b>5 967</b>	<b>628</b>	<b>2 668</b>	<b>3 296</b>	<b>93</b>	<b>1 189</b>	<b>2 578</b>	<b>1 483</b>	<b>2 671</b>	<b>45%</b>		
Industriezone I	0	0	2 056	2 056	2 056	6	507	513	-6	-6	1 548	1 548	1 542	75%		
Industriezone IHD	0	0	1 892	1 892	1 892	10	660	670	-10	-10	1 232	1 232	1 222	65%		
<b>Total Industriezonen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 948</b>	<b>3 948</b>	<b>3 948</b>	<b>16</b>	<b>1 168</b>	<b>1 184</b>	<b>-16</b>	<b>-16</b>	<b>2 780</b>	<b>2 780</b>	<b>2 764</b>	<b>70%</b>		
Zonen für öffentliche Bauten Oe	56	56	1 825	1 825	1 881	56	1 825	1 881	0	0	0	0	0	0%		
<b>Total Zonen für öffentliche Bauten</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>1 825</b>	<b>1 825</b>	<b>1 881</b>	<b>56</b>	<b>1 825</b>	<b>1 881</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>		
nicht BZO 91	10	10	405	405	415	10	405	415	0	0	0	0	0	0%		
<b>Total nicht BZO 91</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>405</b>	<b>405</b>	<b>415</b>	<b>10</b>	<b>405</b>	<b>415</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>		
Landwirtschaftszone L	1	1	0	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0%		
<b>Total Landwirtschaftszone</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>		
<b>Total BZO 1999</b>	<b>22 747</b>	<b>29 972</b>	<b>26 047</b>	<b>18 821</b>	<b>48 794</b>	<b>19 061</b>	<b>13 771</b>	<b>32 832</b>	<b>3 686</b>	<b>10 912</b>	<b>12 276</b>	<b>5 051</b>	<b>15 962</b>	<b>33%</b>		

## II.I Kapazität, Bestand und Reserve nach Zonentyp (BZO 99) (Forts.)



## II.II Kapazität, Bestand und Reserve nach Kreis (BZO 99)

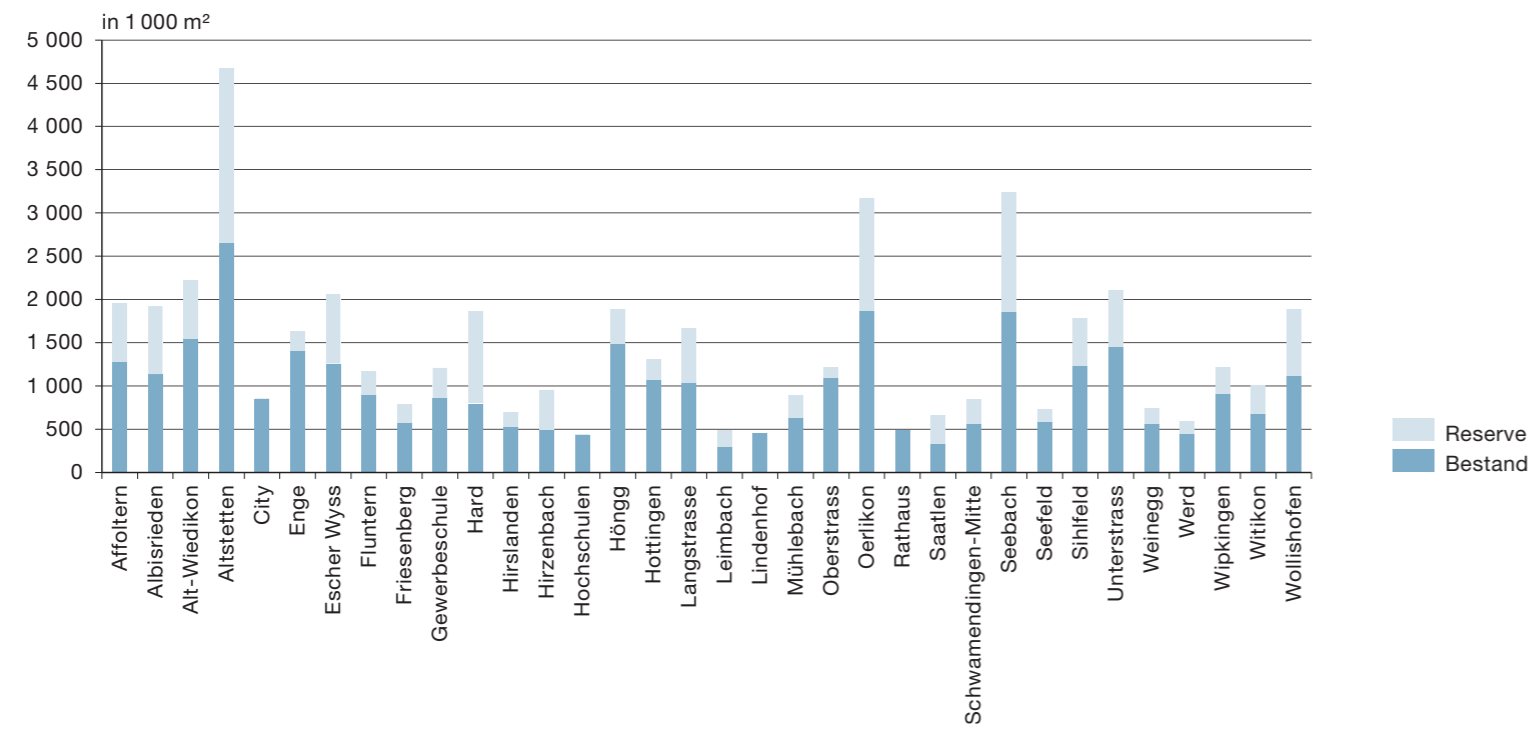
Kreis	Kapazität				Total in 1 000 m <sup>2</sup>	Bestand			Total in 1 000 m <sup>2</sup>	Reserve				Total in 1 000 m <sup>2</sup>	Anteil Reserve an der Kapazität
	Wohnen		Nichtwohnen			Wohnen in 1 000 m <sup>2</sup>	Nicht- wohnen in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnen in 1 000 m <sup>2</sup>		Wohnanteil «realistisch» in 1 000 m <sup>2</sup>	Nichtwohnen		Total in 1 000 m <sup>2</sup>		
	Wohnanteil «minimal» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «realistisch» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «minimal» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «realistisch» in 1 000 m <sup>2</sup>							Wohnanteil «minimal» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «realistisch» in 1 000 m <sup>2</sup>			
Kreis 1	346	374	1 883	1 855	2 229	352	1 851	2 203	-6	22	32	4	26	1%	
Kreis 2	1 920	2 583	2 081	1 418	4 001	1 576	1 226	2 802	345	1 007	855	192	1 199	30%	
Kreis 3	2 489	3 161	2 294	1 622	4 783	2 101	1 249	3 350	388	1 060	1 045	373	1 433	30%	
Kreis 4	1 697	2 112	2 426	2 011	4 123	1 207	1 072	2 279	490	905	1 353	939	1 843	45%	
Kreis 5	910	1 302	2 360	1 968	3 270	726	1 387	2 114	184	576	973	581	1 157	35%	
Kreis 6	1 840	2 372	1 481	950	3 322	1 607	948	2 555	233	765	534	2	767	23%	
Kreis 7	2 611	3 335	1 575	851	4 186	2 209	967	3 177	401	1 126	608	-116	1 009	24%	
Kreis 8	1 280	1 575	1 073	778	2 353	911	871	1 781	369	664	203	-92	572	24%	
Kreis 9	2 525	3 476	4 073	3 122	6 598	2 232	1 559	3 791	293	1 244	2 514	1 562	2 807	43%	
Kreis 10	1 943	2 508	1 156	591	3 100	1 865	528	2 393	78	643	628	63	706	23%	
Kreis 11	3 625	5 121	4 744	3 248	8 369	3 148	1 857	5 004	477	1 973	2 887	1 391	3 364	40%	
Kreis 12	1 561	2 054	900	407	2 461	1 127	256	1 384	434	927	644	151	1 077	44%	
<b>Total BZO 1999</b>	<b>22 747</b>	<b>29 972</b>	<b>26 047</b>	<b>18 821</b>	<b>48 794</b>	<b>19 061</b>	<b>13 771</b>	<b>32 833</b>	<b>3 686</b>	<b>10 911</b>	<b>12 275</b>	<b>5 050</b>	<b>15 961</b>	<b>33%</b>	



## II.III Kapazität, Bestand und Reserve nach Quartier (BZO 99)

Quartier	Kapazität				Bestand			Reserve				Anteil Reserve an der Kapazität		
	Wohnen		Nichtwohnen		Total	Wohnen	Nichtwohnen	Total	Wohnen		Nichtwohnen		Total	
	Wohnanteil «minimal» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «realistisch» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «minimal» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «realistisch» in 1 000 m <sup>2</sup>					Wohnanteil «minimal» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «realistisch» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «minimal» in 1 000 m <sup>2</sup>			Wohnanteil «realistisch» in 1 000 m <sup>2</sup>
Affoltern	1 126	1 513	834	447	1 960	1 088	193	1 281	38	426	641	254	679	60%
Albisrieden	1 037	1 349	886	574	1 923	879	258	1 137	159	470	628	316	786	41%
Alt-Wiedikon	889	1 181	1 328	1 037	2 217	812	732	1 544	77	369	596	305	674	30%
Altstetten	1 488	2 127	3 187	2 548	4 675	1 353	1 301	2 654	135	774	1 886	1 247	2 021	43%
City	43	55	812	800	855	48	796	844	-5	7	16	4	11	1%
Enge	664	829	965	800	1 629	552	845	1 396	112	277	120	-45	232	14%
Escher Wyss	333	594	1 730	1 469	2 063	282	975	1 257	51	312	755	494	806	39%
Fluntern	652	846	519	325	1 171	549	355	904	103	296	164	-30	267	23%
Friesenberg	457	613	330	174	788	391	186	577	66	222	145	-11	211	27%
Gewerbeschule	577	708	630	499	1 207	444	412	857	133	264	217	85	350	29%
Hard	770	864	1 091	997	1 861	536	261	797	233	327	831	737	1 064	57%
Hirslanden	463	588	233	109	696	407	118	525	56	181	115	-10	171	25%
Hirzenbach	628	814	326	139	953	410	82	492	218	405	243	57	462	48%
Hochschulen	38	55	402	386	441	40	386	425	-1	15	16	0	16	4%
Höngg	1 141	1 514	749	375	1 889	1 153	337	1 490	-13	361	412	39	399	21%
Hottingen	830	999	481	312	1 311	661	411	1 073	169	338	70	-99	239	18%
Langstrasse	650	881	1 016	784	1 666	472	558	1 031	178	409	457	226	635	38%
Leimbach	290	404	195	80	485	236	53	289	54	168	142	28	196	40%
Lindenhof	76	76	374	374	450	76	374	450	0	0	0	0	0	0%
Mühlebach	547	657	345	235	891	335	297	632	211	321	48	-62	259	29%
Oberstrass	581	735	635	481	1 216	596	501	1 097	-15	139	134	-20	119	10%
Oerlikon	1 203	1 692	1 968	1 480	3 171	1 032	832	1 865	171	659	1 136	647	1 307	41%
Rathaus	188	188	295	295	483	188	295	483	0	0	0	0	0	0%
Saatlen	397	536	267	128	664	260	71	331	137	276	196	57	333	50%
Schwamendingen-Mitte	536	704	307	140	844	458	104	561	79	246	204	36	282	33%
Seebach	1 296	1 916	1 941	1 322	3 237	1 028	831	1 859	268	888	1 110	490	1 378	43%
Seefeld	395	455	328	268	723	304	279	584	91	151	48	-12	139	19%
Sihlfeld	1 142	1 367	635	411	1 778	898	331	1 229	245	469	304	80	549	31%
Unterstrass	1 259	1 637	847	469	2 106	1 011	447	1 458	248	626	400	22	648	31%
Weinegg	338	463	401	276	739	271	294	565	67	192	107	-19	174	23%
Werd	277	367	319	230	596	198	254	452	79	169	65	-24	145	24%
Wipkingen	803	994	407	216	1 210	712	191	903	91	282	216	25	307	25%
Witikon	665	903	342	105	1 007	592	83	674	74	311	259	22	333	33%
Wollishofen	967	1 350	920	538	1 888	788	328	1 117	179	562	592	210	771	41%
<b>Total BZO 1999</b>	<b>22 747</b>	<b>29 972</b>	<b>26 047</b>	<b>18 821</b>	<b>48 794</b>	<b>19 061</b>	<b>13 771</b>	<b>32 832</b>	<b>3 686</b>	<b>10 912</b>	<b>12 276</b>	<b>5 051</b>	<b>15 962</b>	<b>33%</b>

### II.III Kapazität, Bestand und Reserve nach Quartier (BZO 99) (Forts.)

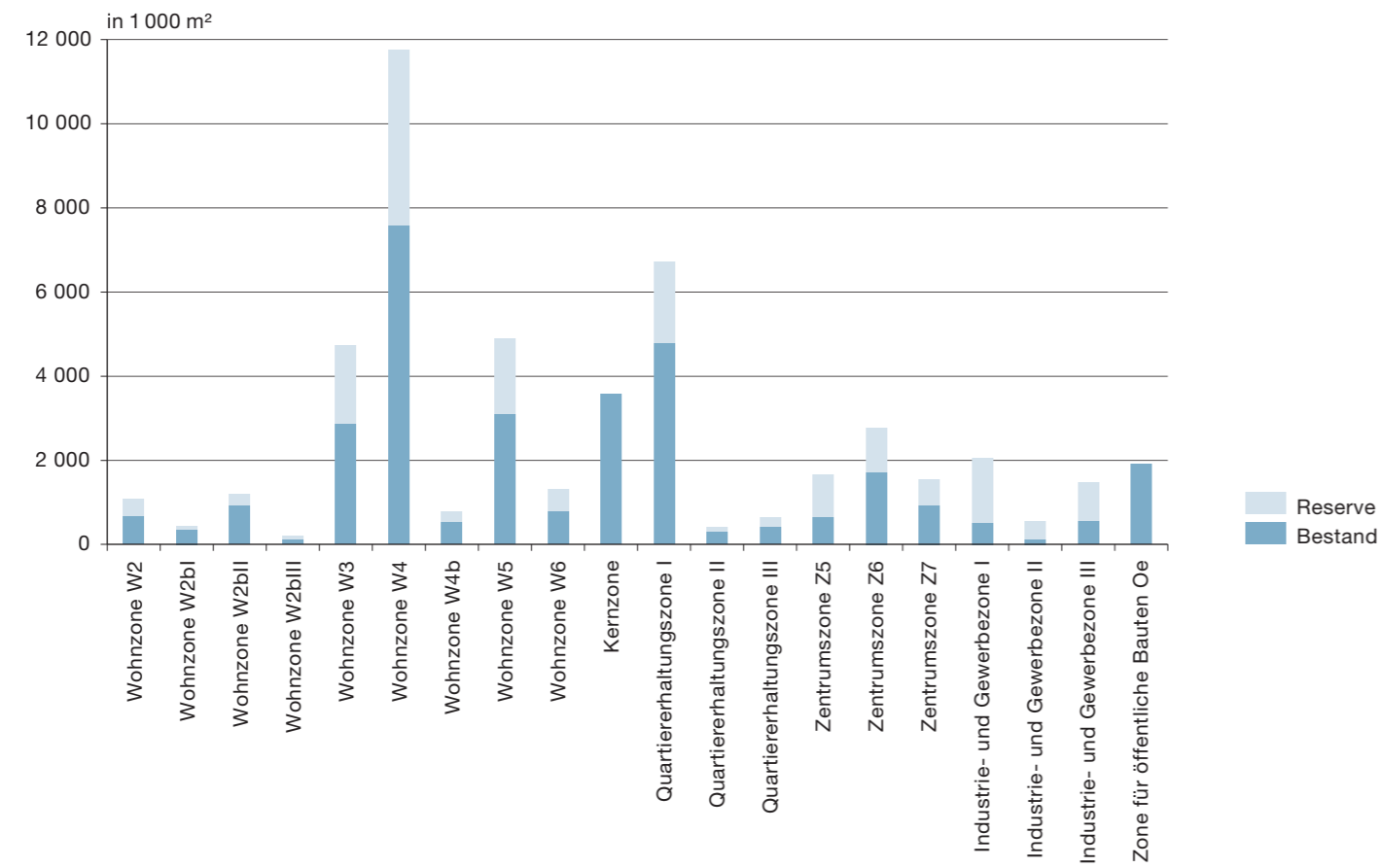


### III KAPAZITÄTS- UND RESERVEBERECHNUNG BZO-TEILREVISION 2014

#### III.I Kapazität, Bestand und Reserve nach Zonentyp (BZO-Teilrevision 2014)

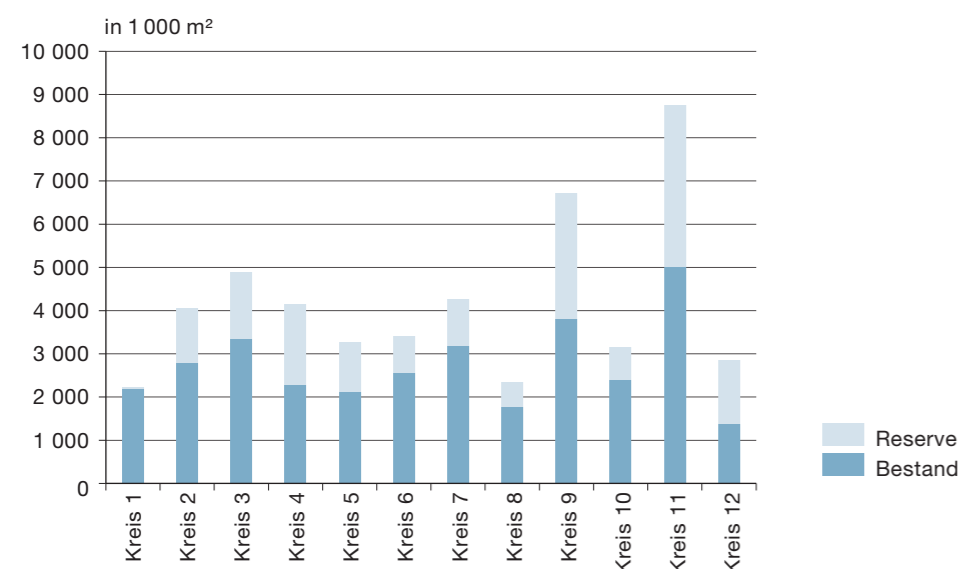
Zonentyp	Kapazität				Total	Bestand			Reserven				Total	Anteil Reserve an der Kapazität
	Wohnen		Nichtwohnen			Wohnen	Nichtwohnen	Total	Wohnen		Nichtwohnen			
	Wohnanteil «minimal» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «realistisch» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «minimal» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «realistisch» in 1 000 m <sup>2</sup>					Wohnanteil «minimal» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «realistisch» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «minimal» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «realistisch» in 1 000 m <sup>2</sup>		
Wohnzone W2	703	987	368	84	1 071	577	100	677	126	410	268	-16	394	37%
Wohnzone W2bl	328	410	109	27	437	330	18	348	-2	80	91	9	89	20%
Wohnzone W2bII	892	1 117	300	76	1 193	855	82	937	37	262	219	-6	256	21%
Wohnzone W2bIII	157	196	52	13	209	125	3	129	31	70	49	10	80	38%
Wohnzone W3	3 229	4 225	1 496	499	4 725	2 632	247	2 879	597	1 594	1 248	252	1 845	39%
Wohnzone W4	7 936	9 793	3 646	1 789	11 582	6 281	1 293	7 575	1 655	3 512	2 353	495	4 007	35%
Wohnzone W4b	597	702	179	74	776	492	38	529	106	211	141	36	247	32%
Wohnzone W5	2 979	3 674	1 754	1 059	4 733	2 210	897	3 108	769	1 463	856	162	1 625	34%
Wohnzone W6	633	822	633	444	1 266	499	301	800	133	322	333	144	466	37%
<b>Total Wohnzonen</b>	<b>17 454</b>	<b>21 925</b>	<b>8 537</b>	<b>4 066</b>	<b>25 991</b>	<b>14 002</b>	<b>2 980</b>	<b>16 982</b>	<b>3 452</b>	<b>7 923</b>	<b>5 557</b>	<b>1 086</b>	<b>9 009</b>	<b>35%</b>
Kernzonen	865	865	2 714	2 714	3 579	858	2 714	3 572	7	7	0	0	7	0%
<b>Total Kernzonen</b>	<b>865</b>	<b>865</b>	<b>2 714</b>	<b>2 714</b>	<b>3 579</b>	<b>858</b>	<b>2 714</b>	<b>3 572</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0%</b>
Quartiererhaltungszone I 3 a bis d	88	96	29	22	117	49	16	65	39	47	13	5	52	44%
Quartiererhaltungszone I 4 a bis d	525	570	173	129	699	397	85	482	128	173	89	44	217	31%
Quartiererhaltungszone I 5 a bis d	3 274	3 839	1 903	1 337	5 176	2 435	1 249	3 685	838	1 404	653	88	1 492	29%
Quartiererhaltungszone I 6 a bis d	130	230	427	326	557	115	307	422	15	115	120	20	135	24%
Quartiererhaltungszone I 7a	27	56	138	110	166	14	110	124	14	42	29	0	42	25%
Quartiererhaltungszone II 3	189	192	38	35	227	131	35	166	59	62	2	-0	61	27%
Quartiererhaltungszone II 4	146	158	41	29	187	95	39	134	51	63	2	-10	53	28%
Quartiererhaltungszone III 3a	25	25	4	4	29	9	4	13	15	15	1	1	16	55%
Quartiererhaltungszone III 4 a bis b	100	110	28	18	129	55	22	77	46	56	6	-4	52	40%
Quartiererhaltungszone III 5 a bis b	337	390	148	94	485	196	128	323	141	195	20	-34	161	33%
<b>Total Quartiererhaltungszonen</b>	<b>4 841</b>	<b>5 666</b>	<b>2 929</b>	<b>2 105</b>	<b>7 771</b>	<b>3 495</b>	<b>1 995</b>	<b>5 491</b>	<b>1 346</b>	<b>2 171</b>	<b>934</b>	<b>110</b>	<b>2 280</b>	<b>29%</b>
Zentrumszone Z5	350	666	1 315	999	1 665	211	453	664	139	455	862	546	1 001	60%
Zentrumszone Z6	336	835	2 419	1 920	2 755	330	1 374	1 704	6	505	1 045	546	1 051	38%
Zentrumszone Z7	34	314	1 513	1 232	1 547	86	841	927	-53	228	672	391	619	40%
<b>Total Zentrumszonen</b>	<b>720</b>	<b>1 816</b>	<b>5 247</b>	<b>4 151</b>	<b>5 967</b>	<b>628</b>	<b>2 668</b>	<b>3 296</b>	<b>93</b>	<b>1 188</b>	<b>2 579</b>	<b>1 483</b>	<b>2 671</b>	<b>45%</b>
Industrie- und Gewerbezone IG I	0	0	2 052	2 052	2 052	6	507	513	-6	-6	1 545	1 545	1 539	75%
Industrie- und Gewerbezone IG II	0	0	535	535	535	2	117	119	-2	-2	418	418	416	78%
Industrie- und Gewerbezone IG III	0	0	1 466	1 466	1 466	8	543	551	-8	-8	923	923	915	62%
<b>Total Industrie- und Gewerbebezonen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 053</b>	<b>4 053</b>	<b>4 053</b>	<b>16</b>	<b>1 168</b>	<b>1 184</b>	<b>-16</b>	<b>-16</b>	<b>2 886</b>	<b>2 886</b>	<b>2 870</b>	<b>71%</b>
Zonen für öffentliche Bauten Oe	58	58	1 845	1 845	1 903	58	1 845	1 903	0	0	0	0	0	0%
<b>Total Zonen für öffentliche Bauten</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>1 845</b>	<b>1 845</b>	<b>1 903</b>	<b>58</b>	<b>1 845</b>	<b>1 903</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
nicht BZO 91	10	10	404	404	414	10	404	414	0	0	0	0	0	0%
<b>Total nicht BZO 91</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>404</b>	<b>404</b>	<b>414</b>	<b>10</b>	<b>404</b>	<b>414</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Landwirtschaftszone L	1	1	0	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0%
<b>Total Landwirtschaftszone</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>Total BZO- Teilrevision 2014</b>	<b>23 949</b>	<b>30 341</b>	<b>25 730</b>	<b>19 338</b>	<b>49 679</b>	<b>19 067</b>	<b>13 774</b>	<b>32 841</b>	<b>4 882</b>	<b>11 274</b>	<b>11 956</b>	<b>5 564</b>	<b>16 838</b>	<b>34%</b>

### III.I Kapazität, Bestand und Reserve nach Zonentyp (BZO-Teilrevision 2014) (Forts.)



### III.II Kapazität, Bestand und Reserve nach Kreis (BZO-Teilrevision 2014)

Kreis	Kapazität				Bestand			Reserve				Anteil Reserve an der Kapazität		
	Wohnen		Nichtwohnen		Total	Wohnen	Nichtwohnen	Total	Wohnen		Nichtwohnen		Total	
	Wohnanteil «minimal» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «realistisch» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «minimal» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «realistisch» in 1 000 m <sup>2</sup>					Wohnanteil «minimal» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «realistisch» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «minimal» in 1 000 m <sup>2</sup>			Wohnanteil «realistisch» in 1 000 m <sup>2</sup>
Kreis 1	345	374	1 883	1 855	2 229	352	1 850	2 202	-6	22	33	5	27	1%
Kreis 2	1 990	2 550	2 020	1 460	4 010	1 576	1 226	2 802	414	974	794	234	1 208	30%
Kreis 3	2 571	3 174	2 287	1 684	4 858	2 101	1 249	3 350	470	1 073	1 039	435	1 509	31%
Kreis 4	1 711	2 116	2 417	2 012	4 128	1 207	1 072	2 279	504	909	1 345	940	1 849	45%
Kreis 5	910	1 300	2 358	1 968	3 268	726	1 387	2 114	183	573	971	581	1 154	35%
Kreis 6	1 914	2 360	1 420	974	3 334	1 607	948	2 555	307	753	472	26	779	23%
Kreis 7	2 709	3 319	1 518	908	4 227	2 208	967	3 176	501	1 111	551	-59	1 052	25%
Kreis 8	1 259	1 539	1 075	795	2 334	909	871	1 780	350	630	204	-75	554	24%
Kreis 9	2 697	3 472	3 982	3 207	6 679	2 232	1 562	3 794	465	1 240	2 420	1 645	2 885	43%
Kreis 10	2 051	2 520	1 099	630	3 149	1 865	528	2 393	185	654	571	102	756	24%
Kreis 11	3 947	5 330	4 733	3 350	8 680	3 156	1 858	5 014	791	2 174	2 875	1 492	3 666	42%
Kreis 12	1 847	2 286	936	496	2 783	1 127	256	1 383	719	1 159	680	241	1 400	50%
<b>Total BZO-Teilrevision 2014</b>	<b>23 949</b>	<b>30 341</b>	<b>25 730</b>	<b>19 338</b>	<b>49 679</b>	<b>19 067</b>	<b>13 774</b>	<b>32 841</b>	<b>4 882</b>	<b>11 274</b>	<b>11 956</b>	<b>5 564</b>	<b>16 838</b>	<b>34%</b>

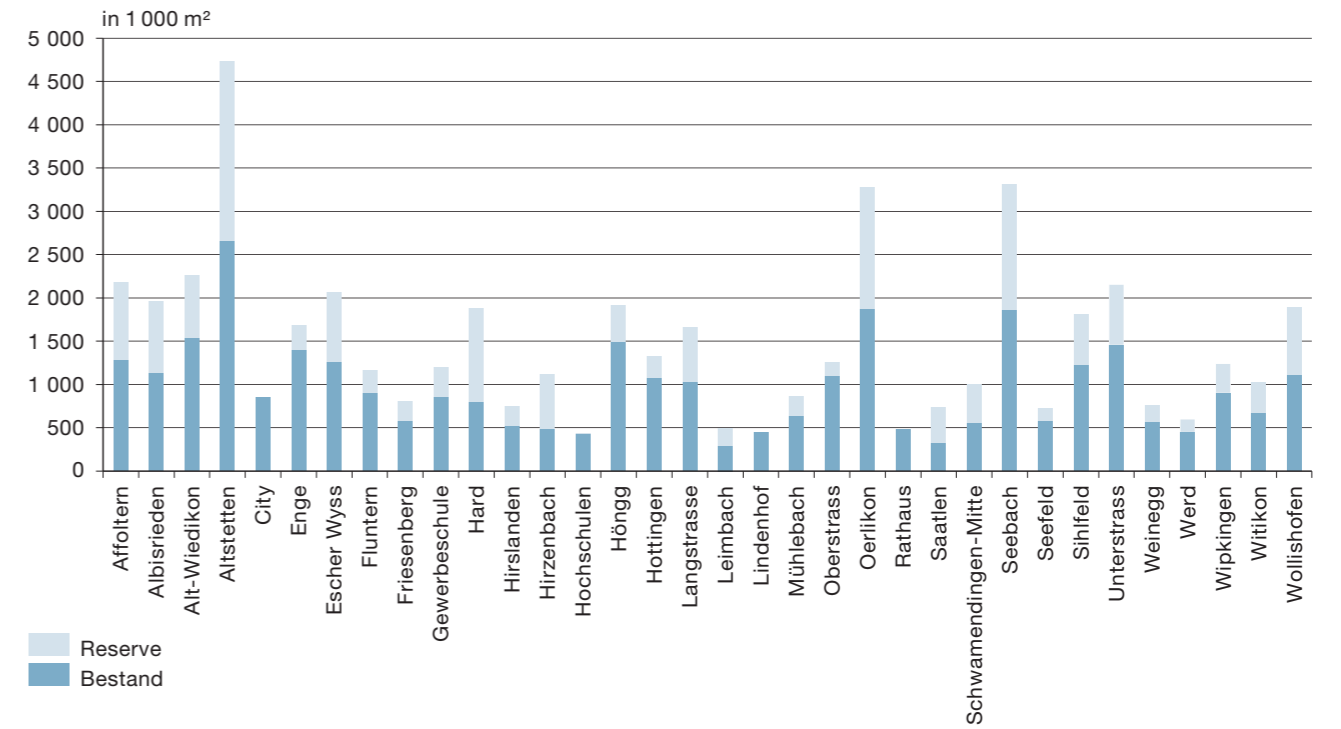




### III.III Kapazität, Bestand und Reserve nach Quartier (BZO-Teilrevision 2014)

Quartier	Kapazität				Total in 1 000 m <sup>2</sup>	Bestand			Total in 1 000 m <sup>2</sup>	Reserve				Total in 1 000 m <sup>2</sup>	Anteil Reserve an der Kapazität	
	Wohnen		Nichtwohnen			Wohnen	Nicht- wohnen	Total		Wohnen		Nichtwohnen				Total
	Wohnanteil «minimal» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «realistisch» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «minimal» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «realistisch» in 1 000 m <sup>2</sup>		in 1 000 m <sup>2</sup>	in 1 000 m <sup>2</sup>			Wohnanteil «minimal» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «realistisch» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «minimal» in 1 000 m <sup>2</sup>	Wohnanteil «realistisch» in 1 000 m <sup>2</sup>			
Affoltern	1 273	1 640	868	500	2 140	1 088	193	1 281	184	552	675	307	859	40%		
Albisrieden	1 101	1 349	867	619	1 968	879	258	1 137	223	470	609	361	831	42%		
Alt-Wiedikon	914	1 187	1 348	1 076	2 263	812	732	1 544	102	375	617	344	719	32%		
Altstetten	1 595	2 123	3 115	2 588	4 711	1 353	1 304	2 658	242	770	1 811	1 248	2 053	44%		
City	43	55	812	800	855	48	796	844	-5	7	16	4	11	1%		
Enge	687	830	951	808	1 638	552	845	1 396	136	278	106	-37	242	15%		
Escher Wyss	334	596	1 730	1 468	2 064	282	975	1 257	52	313	755	494	807	39%		
Fluntern	659	817	501	343	1 160	549	355	904	110	268	146	-12	256	22%		
Friesenberg	481	610	317	188	798	391	186	577	89	218	132	3	221	28%		
Gewerbeschule	576	704	628	500	1 204	444	412	857	132	260	216	88	347	29%		
Hard	786	872	1 085	999	1 871	536	261	797	250	336	824	739	1 074	57%		
Hirslanden	504	612	223	115	727	407	118	525	97	204	104	-3	201	28%		
Hirzenbach	760	912	328	175	1 088	409	82	491	351	503	246	94	597	55%		
Hochschulen	38	55	402	386	441	39	386	425	-1	15	17	0	16	4%		
Höngg	1 197	1 511	716	402	1 913	1 153	337	1 490	44	358	379	65	423	22%		
Hottingen	843	984	467	326	1 310	660	411	1 071	183	324	55	-86	239	18%		
Langstrasse	647	878	1 015	784	1 661	472	558	1 031	174	405	456	225	631	38%		
Leimbach	311	405	185	91	496	236	53	289	75	169	132	39	207	42%		
Lindenhof	76	76	374	374	450	76	374	450	0	0	0	0	0	0%		
Mühlebach	518	620	342	241	860	334	297	630	184	286	46	-56	230	27%		
Oberstrass	613	742	617	489	1 230	596	501	1 097	17	146	116	-12	133	11%		
Oerlikon	1 296	1 752	1 948	1 492	3 244	1 040	833	1 873	256	711	1 114	659	1 370	42%		
Rathaus	188	188	295	295	483	188	295	483	0	0	0	0	0	0%		
Saatlen	450	579	272	143	722	260	71	331	190	318	201	73	391	54%		
Schwamendingen-Mitte	637	795	336	178	973	458	104	561	179	338	233	74	412	42%		
Seebach	1 378	1 938	1 918	1 358	3 296	1 028	831	1 859	350	910	1 086	526	1 437	44%		
Seefeld	388	452	336	272	724	304	279	584	84	147	56	-7	140	19%		
Sihlfeld	1 176	1 378	622	420	1 798	898	331	1 229	278	480	290	89	569	32%		
Unterstrass	1 301	1 619	803	485	2 103	1 011	447	1 458	290	608	356	38	646	31%		
Weinegg	352	467	397	282	749	271	294	565	82	197	103	-12	184	25%		
Werd	277	366	318	229	595	198	254	452	79	168	65	-25	144	24%		
Wipkingen	854	1 008	383	228	1 236	712	191	903	142	296	191	37	333	27%		
Witikon	702	906	328	124	1 030	592	83	675	110	314	245	41	355	34%		
Wollishofen	991	1 316	885	560	1 876	788	328	1 117	203	527	557	232	759	40%		
<b>Total BZO-Teilrevision 2014</b>	<b>23 949</b>	<b>30 341</b>	<b>25 730</b>	<b>19 338</b>	<b>49 679</b>	<b>19 067</b>	<b>13 774</b>	<b>32 841</b>	<b>4 882</b>	<b>11 274</b>	<b>11 956</b>	<b>5 564</b>	<b>16 838</b>	<b>34%</b>		

### III.III Kapazität, Bestand und Reserve nach Quartier (BZO-Teilrevision 2014) (Forts.)



## IV KENNWERTE UND ANNAHMEN FÜR DIE KAPAZITÄTSBERECHNUNG

### IV.I Kennwerte und Annahmen für die Kapazitätsberechnung gemäss BZO 99

Zone	Ausnutzungsziffer (AZ) in% gemäss BZO	Ausnutzungsziffer (AZ) in% Annahme: Wo in der BZO keine Ausnutzungsziffer definiert ist, wird ein Annäherungswert aufgrund der Bauvorschriften angenommen.	Geschossfläche (GF) in den Vollgeschossen in m <sup>2</sup> Anrechenbare Grundstücksfläche * Ausnutzungsziffer (AZ) Annahme in den Kernzonen und Zonen für öffentliche Bauten: Baulicher Bestand entspricht der Kapazität. In einzelnen Kernzonen Bestand * Faktor 1.1 oder 1.3	Nutzfläche im anrechenbaren Unter- geschoss (UG) in m <sup>2</sup> Annahme: je nach Zone 0.3, 0.6 oder 0.9 der durchschnittlichen Vollgeschossfläche	Nutzfläche im anrechenbaren Dach- geschoss (DG) in m <sup>2</sup> Annahme: 0.6 der durchschnitt- lichen Vollgeschossfläche	Ausbaugrad in% Annahme: 85%
<b>Wohnzonen</b>						
W2bI	40	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/2)*0.6)	((GF/2)*0.6)	85
W2bII	40	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/2)*0.6)	((GF/2)*0.6)	85
W2bIII	45	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/2)*0.6)	((GF/2)*0.6)	85
W2	60	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/2)*0.9)	((GF/2)*0.6)	85
W3	90	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/3)*0.9)	((GF/3)*0.6)	85
W3 Gebiete mit erhöhter AZ (12m-Streifen)	300	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/3)*0.9)	((GF/3)*0.6)	85
W4	130	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/4)*0.9)	((GF/4)*0.6)	85
W4 Gebiete mit erhöhter AZ (12m-Streifen)	400	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/4)*0.9)	((GF/4)*0.6)	85
W5	170	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/5)*0.9)	((GF/5)*0.6)	85
W5 Gebiete mit erhöhter AZ (12m-Streifen)	500	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/5)*0.9)	((GF/5)*0.6)	85
<b>Quartierhaltungszonen</b>						
Q I 3a	-	230	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/3)*0.3)	((GF/3)*0.6)	85
Q I 3b, c, d	-	180	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/3)*0.3)	((GF/3)*0.6)	85
Q II 3	-	140	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/3)*0.3)	((GF/3)*0.6)	85
Q I 4a	-	310	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/4)*0.3)	((GF/4)*0.6)	85
Q I 4b, c, d	-	230	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/4)*0.3)	((GF/4)*0.6)	85
Q II 4	-	200	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/4)*0.3)	((GF/4)*0.6)	85
Q I 5a	-	380	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/5)*0.3)	((GF/5)*0.6)	85
Q I 5b, c, d	-	290	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/5)*0.3)	((GF/5)*0.6)	85
Q I 6a	-	460	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/6)*0.3)	((GF/6)*0.6)	85
Q I 6b, c, d	-	340	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/6)*0.3)	((GF/6)*0.6)	85
Q I 7a	-	540	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/7)*0.3)	((GF/7)*0.6)	85
Q I 7b, c, d	-	390	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/7)*0.3)	((GF/7)*0.6)	85
<b>Zentrumszonen</b>						
Z5	200	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/5)*0.9)	((GF/5)*0.6)	85
Z6	230	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/6)*0.9)	((GF/6)*0.6)	85
Z7	260	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/7)*0.9)	((GF/7)*0.6)	85
<b>Industriezonen</b>						
I	-	250	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/7)*0.9)	-	85
IHD	250	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/6)*0.9)	((GF/6)*0.6)	85
<b>Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen</b>						
Oe	-	-	Bestand = Kapazität	-	-	-
<b>Kernzonen</b>						
Altstadt, City, Hirschengraben, Rämistrasse, Enge, Selnau, Parkring, Mythenquai, Belvoir, Kaserne, Seefeld, Utoquai, Heimatstrasse, Bernoulli, Fierzgasse, Neubühl, Hohe Promenade, Höngg, Blüemliquartier, Vorderer Eierbrecht, Haumesser, Witikon, Albisrieden, Wollishofen, Zähringerstrasse	-	-	Bestand = Kapazität	-	-	-
Schwamendingen	-	-	Bestand = Kapazität * 1.1	-	-	-
Mittelleimbach, Unteraffoltern	-	-	Bestand = Kapazität * 1.3	-	-	-
<b>Nicht zonierte Flächen bemäss BZO 91 (Zonierung nach massgebender früherer Bauordnung)</b>						
Nicht zonierte Flächen	-	-	Bestand = Kapazität	-	-	-

## IV.II Kennwerte und Annahmen für die Kapazitätsberechnung gemäss BZO-Teilrevision 2014

Zone	Ausnutzungsziffer (AZ) in% gemäss BZO	Ausnutzungsziffer (AZ) in% Annahme: Wo in der BZO keine Ausnutzungsziffer definiert ist, wird ein Annäherungswert aufgrund der Bauvorschriften angenommen.	Geschossfläche (GF) in den Vollgeschossen in m <sup>2</sup> Anrechenbare Grundstücksfläche * Ausnutzungsziffer (AZ) Annahme in den Kernzonen und Zonen für öffentliche Bauten: Baulicher Bestand entspricht der Kapazität. In einzelnen Kernzonen Bestand * Faktor 1.1 oder 1.3	Nutzfläche im anrechenbaren Unter- geschoss (UG) in m <sup>2</sup> Annahme: je nach Zone 0.3, 0.6 oder 0.9 der durchschnittlichen Vollgeschossfläche	Nutzfläche im anrechenbaren Dach- geschoss (DG) in m <sup>2</sup> Annahme: 0.6 der durchschnitt- lichen Vollgeschossfläche	Ausbaugrad in% Annahme: 85%
<b>Wohnzonen</b>						
W2bl	40	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/2)*0.6)	((GF/2)*0.6)	85
W2bII	40	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/2)*0.6)	((GF/2)*0.6)	85
W2bIII	45	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/2)*0.6)	((GF/2)*0.6)	85
W2	60	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/2)*0.9)	((GF/2)*0.6)	85
W3	90	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	-	((GF/3)*0.6)	85
W3 Gebiete mit erhöhter AZ (12m-Streifen)	300	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	-	((GF/3)*0.6)	85
W4b	105	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	-	((GF/4)*0.6)	85
W4	120	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	-	((GF/4)*0.6)	85
W4 Gebiete mit erhöhter AZ (12m-Streifen)	400	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	-	((GF/4)*0.6)	85
W5	165	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	-	((GF/5)*0.6)	85
W5 Gebiete mit erhöhter AZ (12m-Streifen)	500	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	-	((GF/5)*0.6)	85
W6	205	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	-	((GF/6)*0.6)	85
W6 Gebiete mit erhöhter AZ (12m-Streifen)	600	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	-	((GF/6)*0.6)	85
<b>Quartierhaltungszonen</b>						
Q I 3a	-	230	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/3)*0.3)	((GF/3)*0.6)	85
Q I 3b, c, d	-	180	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/3)*0.3)	((GF/3)*0.6)	85
Q II 3	-	140	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/3)*0.3)	((GF/3)*0.6)	85
Q III 3 (ehem. Q I 3a)	-	220	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/3)*0.3)	((GF/3)*0.6)	85
Q III 3 (ehem. Q I 3b, c, d)	-	170	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/3)*0.3)	((GF/3)*0.6)	85
Q I 4a	-	310	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/4)*0.3)	((GF/4)*0.6)	85
Q I 4b, c, d	-	230	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/4)*0.3)	((GF/4)*0.6)	85
Q II 4	-	200	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/4)*0.3)	((GF/4)*0.6)	85
Q III 4 (ehem. Q I 4a)	-	300	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/4)*0.3)	((GF/4)*0.6)	85
Q III 4 (ehem. Q I 4b, c, d)	-	220	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/4)*0.3)	((GF/4)*0.6)	85
Q I 5a	-	380	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/5)*0.3)	((GF/5)*0.6)	85
Q I 5b, c, d	-	290	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/5)*0.3)	((GF/5)*0.6)	85
Q III 5 (ehem. Q I 5a)	-	370	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/5)*0.3)	((GF/5)*0.6)	85
Q III 5 (ehem. Q I 5b, c, d)	-	280	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/5)*0.3)	((GF/5)*0.6)	85
Q I 6a	-	460	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/6)*0.3)	((GF/6)*0.6)	85
Q I 6b, c, d	-	340	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/6)*0.3)	((GF/6)*0.6)	85
Q I 7a	-	540	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/7)*0.3)	((GF/7)*0.6)	85
Q I 7b, c, d	-	390	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/7)*0.3)	((GF/7)*0.6)	85

#### IV.II Kennwerte und Annahmen für die Kapazitätsberechnung gemäss BZO-Teilrevision 2014 (Forts.)

Zone	Ausnutzungsziffer (AZ) in% gemäss BZO	Ausnutzungsziffer (AZ) in% Annahme: Wo in der BZO keine Ausnutzungsziffer definiert ist, wird ein Annäherungswert aufgrund der Bauvorschriften angenommen.	Geschossfläche (GF) in den Vollgeschossen in m <sup>2</sup> Anrechenbare Grundstücksfläche * Ausnutzungsziffer (AZ) Annahme in den Kernzonen und Zonen für öffentliche Bauten: Baulicher Bestand entspricht der Kapazität. In einzelnen Kernzonen Bestand * Faktor 1.1 oder 1.3	Nutzfläche im anrechenbaren Unter- geschoss (UG) in m <sup>2</sup> Annahme: je nach Zone 0.3, 0.6 oder 0.9 der durchschnittlichen Vollgeschossfläche	Nutzfläche im anrechenbaren Dach- geschoss (DG) in m <sup>2</sup> Annahme: 0.6 der durchschnitt- lichen Vollgeschossfläche	Ausbaugrad in% Annahme: 85%
<b>Zentrumszonen</b>						
Z5	200	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/5)*0.9)	((GF/5)*0.6)	85
Z6	230	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/6)*0.9)	((GF/6)*0.6)	85
Z7	260	-	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/7)*0.9)	((GF/7)*0.6)	85
<b>Industrie- und Gewerbezone</b>						
IG I	-	250	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/7)*0.9)	-	85
IG II	-	275	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/7)*0.9)	-	85
IG III	-	300	Anrechenbare Grundstücksfläche * AZ	((GF/7)*0.9)	-	85
<b>Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen</b>						
Oe	-	-	Bestand = Kapazität	-	-	-
<b>Kernzonen</b>						
Altstadt, City, Hirschengraben, Rämistrasse, Enge, Selnau, Parkring, Mythenquai, Belvoir, Kaserne, Seefeld, Utoquai, Heimatstrasse, Bernoulli, Fierzgasse, Neubühl, Hohe Promenade, Höngg, Blüemliquartier, Vorderer Eierbrecht, Haumesser, Witikon, Albisrieden, Wollishofen, Zähringerstrasse	-	-	Bestand = Kapazität	-	-	-
Schwamendingen, Hinterberg, Riedhof	-	-	Bestand = Kapazität * 1.1	-	-	-
Mittelleimbach, Unteraffoltern, Waidhof	-	-	Bestand = Kapazität * 1.3	-	-	-
<b>Nicht zonierte Flächen gemäss BZO 91 (Zonierung nach massgebender früherer Bauordnung)</b>						
Nicht zonierte Flächen	-	-	Bestand = Kapazität	-	-	-

### IV.III Annahmen Wohnanteile minimal und realistisch

BZO 1999		
Zone gemäss BZO 99	Wohnanteil minimal Vorgeschriebener Mindestwohnanteil gemäss BZO	Wohnanteil realistisch Annahme: Jeweils nächsthöhere Wohnanteilstufe. Beträgt der Mindestwohnanteil 90%, wird das anrechenbare Untergeschoss dem Wohnen angerechnet.
Wohnzone W2b	0%	50%
	50%	90%
	90%	90% + anrechenbares UG
Wohnzone W2	0%	50%
	50%	90%
	90%	90% + anrechenbares UG
Wohnzone W2	0%	50%
	50%	90%
	90%	90% + anrechenbares UG
Wohnzone W3	0%	33%
	33%	66%
	66%	90%
	90%	90% + anrechenbares UG
Wohnzone W4	0%	25%
	25%	50%
	50%	75%
	75%	90%
	90%	90% + anrechenbares UG
Wohnzone W5	0%	20%
	20%	40%
	40%	60%
	60%	80%
	80%	90%
	90%	90% + anrechenbares UG

BZO-Teilrevision 2014		
Zone gemäss BZO-Teilrevision 2014	Wohnanteil minimal Vorgeschriebener Mindestwohnanteil gemäss BZO	Wohnanteil realistisch Annahme: Jeweils nächsthöhere Wohnanteilstufe. Beträgt der Mindestwohnanteil 90%, wird das anrechenbare Untergeschoss dem Wohnen angerechnet.
Wohnzone W2b	0%	50%
	50%	90%
	90%	90% + anrechenbares UG
Wohnzone W2	0%	50%
	50%	90%
	90%	90% + anrechenbares UG
Wohnzone W3 (neu)	0%	33%
	33%	66%
	66%	90%
Wohnzone W4b / W4 (neu)	0%	25%
	25%	50%
	50%	75%
	75%	90%
	90%	90% + anrechenbares UG
Wohnzone W5 (neu)	0%	20%
	20%	40%
	40%	60%
	60%	80%
	80%	90%
	90%	90% + anrechenbares UG
Wohnzone W6 (neu)	0%	16%
	16%	33%
	33%	50%
	50%	66%
	66%	83%
	83%	90%
	90%	90% + anrechenbares UG

#### IV.III Annahmen Wohnanteile minimal und realistisch (Forts.)

BZO 1999		
Zone	Wohnanteil minimal Vorgeschriebener Mindestwohnanteil gemäss BZO	Wohnanteil realistisch Annahme: Jeweils nächsthöhere Wohnanteilstufe, max. 90% (kein Wohnen im anrechenbaren Untergeschoss)
Quartiererhaltungszone Q3	0%	33%
	33%	66%
	66%	90%
	90%	90%
Quartiererhaltungszone Q4	0%	25%
	25%	50%
	50%	75%
	75%	90%
	90%	90%
Quartiererhaltungszone Q5	0%	20%
	20%	40%
	40%	60%
	60%	80%
	80%	90%
	90%	90%
Quartiererhaltungszone Q6	0%	16%
	16%	33%
	33%	50%
	50%	66%
	66%	83%
	83%	90%
	90%	90%
Quartiererhaltungszone Q7	0%	14%
	14%	28%
	28%	43%
	43%	57%
	57%	71%
	71%	85%
	85%	90%
	90%	90%

BZO-Teilrevision 2014		
Zone	Wohnanteil minimal Vorgeschriebener Mindestwohnanteil gemäss BZO	Wohnanteil realistisch Annahme: Jeweils nächsthöhere Wohnanteilstufe, max. 90% (kein Wohnen im anrechenbaren Untergeschoss)
Quartiererhaltungszone Q3	0%	33%
	33%	66%
	66%	90%
	90%	90%
Quartiererhaltungszone Q4	0%	25%
	25%	50%
	50%	75%
	75%	90%
	90%	90%
Quartiererhaltungszone Q5	0%	20%
	20%	40%
	40%	60%
	60%	80%
	80%	90%
	90%	90%
Quartiererhaltungszone Q6	0%	16%
	16%	33%
	33%	50%
	50%	66%
	66%	83%
	83%	90%
	90%	90%
Quartiererhaltungszone Q7	0%	14%
	14%	28%
	28%	43%
	43%	57%
	57%	71%
	71%	85%
	85%	90%
	90%	90%

#### IV.III Annahmen Wohnanteile minimal und realistisch (Forts.)

BZO 1999		
Zone	Wohnanteil minimal Vorgeschriebener Mindestwohnanteil gemäss BZO	Wohnanteil realistisch Annahme: Jeweils nächsthöhere Wohnanteilstufe
<b>Zentrumszone Z5</b>	0%	20%
	20%	40%
	40%	60%
	60%	80%
	80%	90%
<b>Zentrumszone Z6</b>	0%	16%
	16%	33%
	33%	50%
	50%	66%
	66%	83%
	83%	90%
<b>Zentrumszone Z7</b>	0%	14%
	14%	28%
	28%	43%
	43%	57%
	57%	71%
	71%	85%
	85%	90%

BZO-Teilrevision 2014		
Zone	Wohnanteil minimal Vorgeschriebener Mindestwohnanteil gemäss BZO	Wohnanteil realistisch Annahme: Jeweils nächsthöhere Wohnanteilstufe
<b>Zentrumszone Z5</b>	0%	20%
	20%	40%
	40%	60%
	60%	80%
	80%	90%
<b>Zentrumszone Z6</b>	0%	16%
	16%	33%
	33%	50%
	50%	66%
	66%	83%
	83%	90%
<b>Zentrumszone Z7</b>	0%	14%
	14%	28%
	28%	43%
	43%	57%
	57%	71%
	71%	85%
	85%	90%

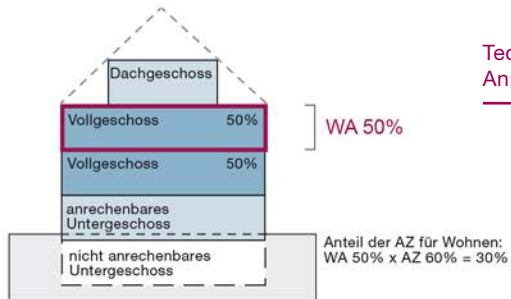


## **ANHANG II: TECHNISCHE ANPASSUNG DER WOHNANTEILE**

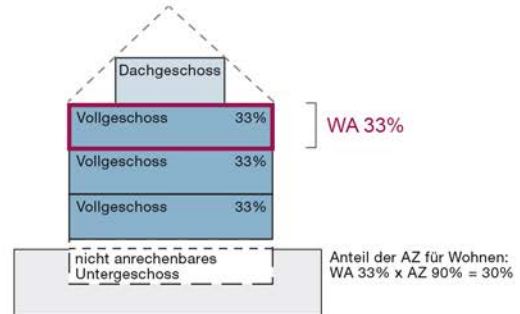
Die Systematik der Festlegung des Wohnanteils im Zonenplan orientiert sich an der Anzahl zulässiger Vollgeschosse. Bedingt durch die Neuregelung in bestimmten Wohnzonen, wonach das anrechenbare Untergeschoss durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt wird, ist eine technische Anpassung der im Zonenplan festgelegten Wohnanteile erforderlich (vgl. Kapitel 7.2.1).

Im folgenden wird diese technische Anpassung der Wohnanteile für die betroffenen Wohnzonen (W3–W6 gemäss BZO-Teilrevision 2014) grafisch dargestellt.

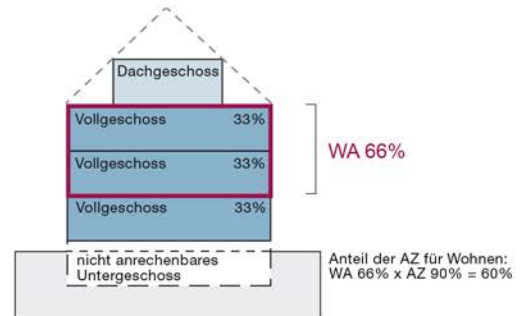
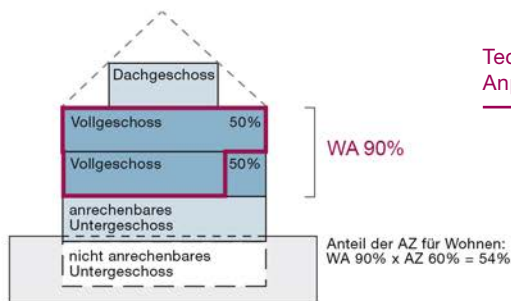
BZO 1999  
**WOHNZONE W2, AZ 60%**



BZO-TEILREVISION 2014  
**WOHNZONE W3, AZ 90%**



Technische  
 Anpassung

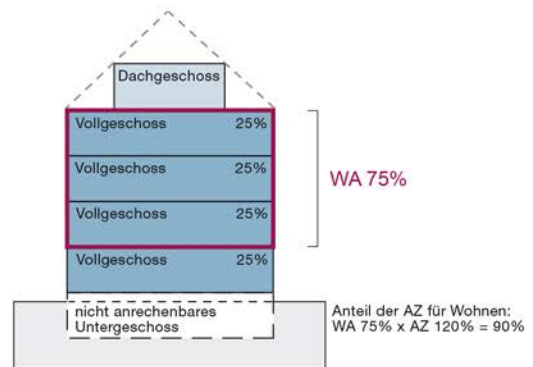
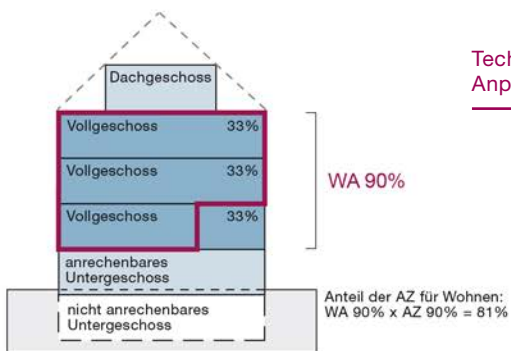
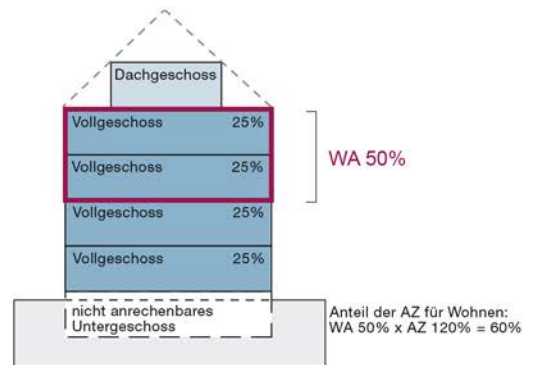
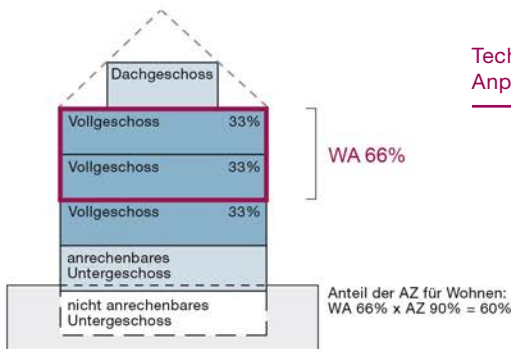
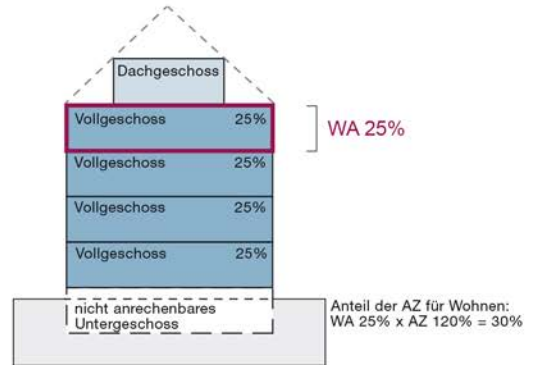
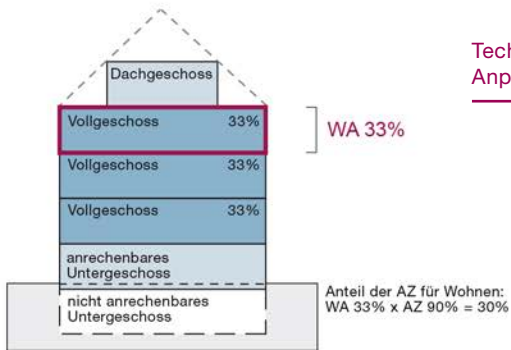


Technische  
 Anpassung

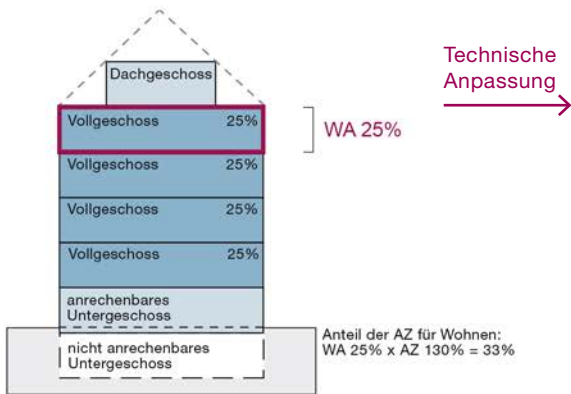
WA Wohnanteil  
 AZ Ausnutzungsziffer

BZO 1999  
WOHNZONE W3, AZ 90%

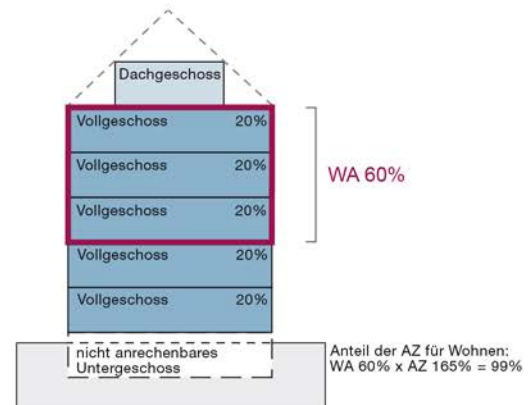
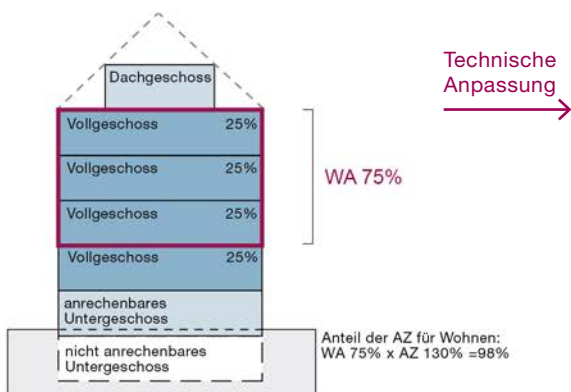
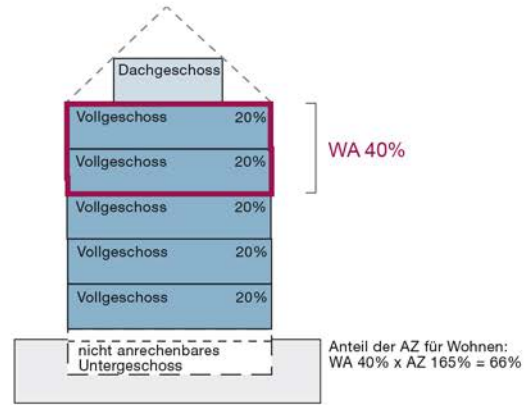
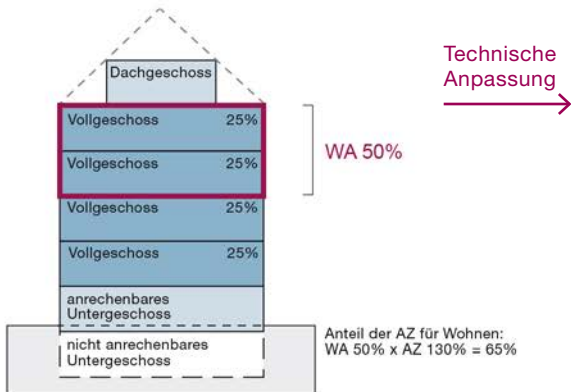
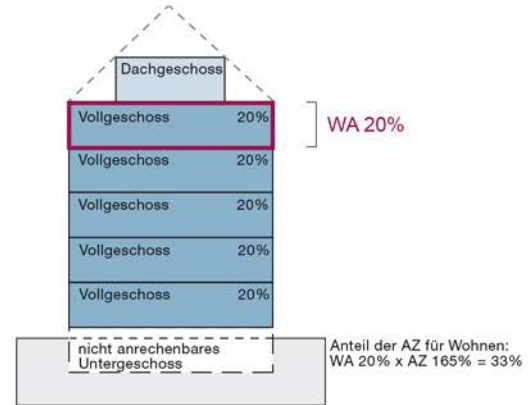
BZO-TEILREVISION 2014  
WOHNZONE W4, AZ 120%



BZO 1999  
WOHNZONE W4, AZ 130%

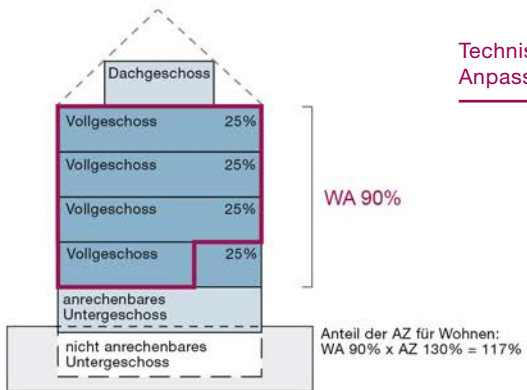


BZO-TEILREVISION 2014  
WOHNZONE W5, AZ 165%

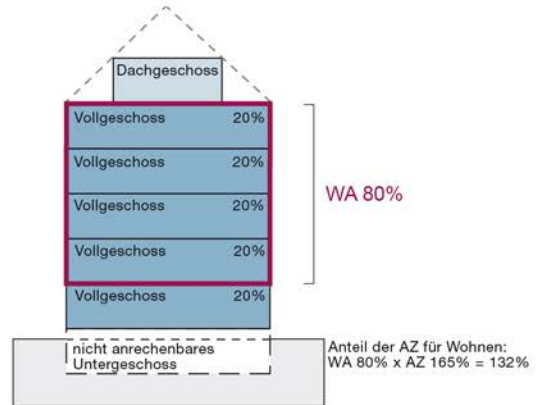


WA Wohnanteil  
AZ Ausnützungsziffer

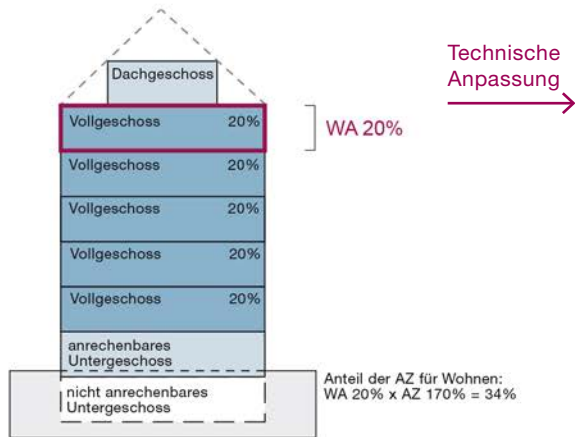
BZO 1999  
**WOHNZONE W4, AZ 130%**



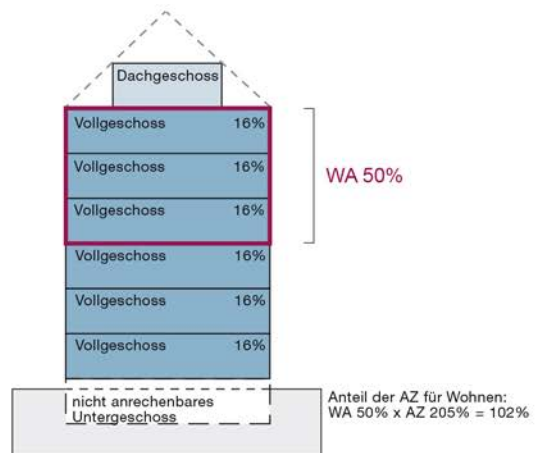
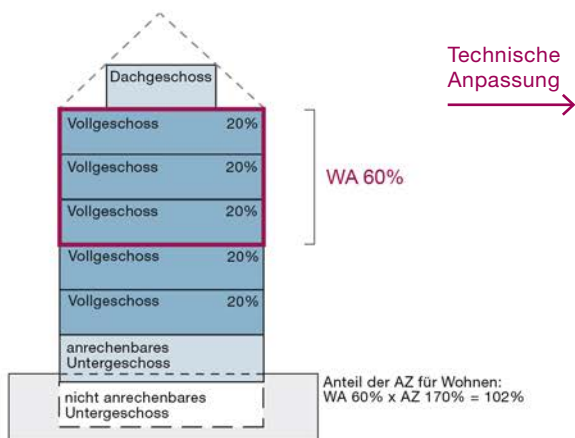
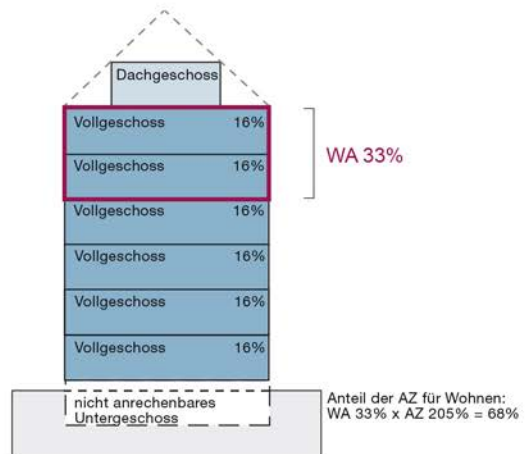
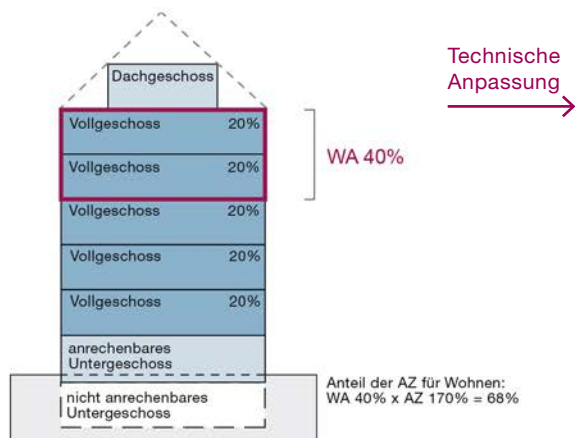
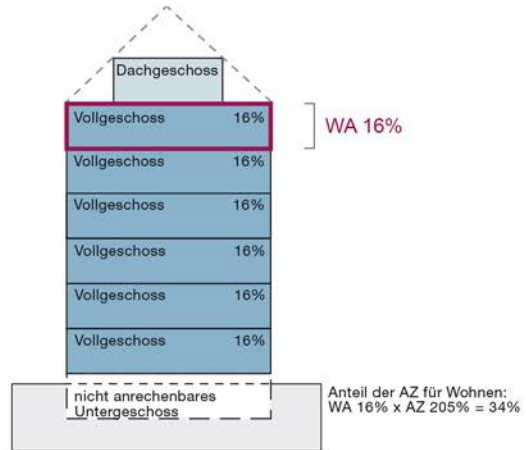
BZO-TEILREVISION 2014  
**WOHNZONE W5, AZ 165%**



BZO 1999  
WOHNZONE W5, AZ 170%

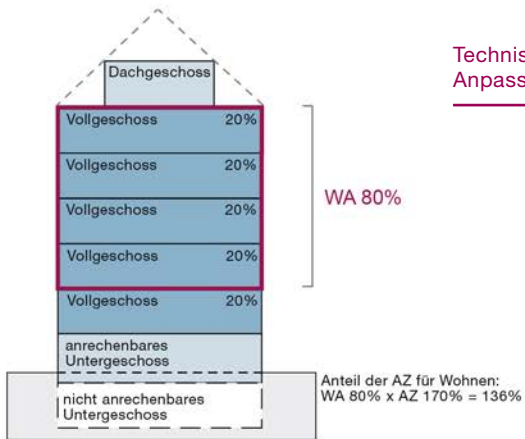


BZO-TEILREVISION 2014  
WOHNZONE W6, AZ 205%



WA Wohnanteil  
AZ Ausnützungsziffer

BZO 1999  
WOHNZONE W5, AZ 170%



BZO-TEILREVISION 2014  
WOHNZONE W6, AZ 205%

