

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 109. Ratssitzung vom 29. Juni 2016

2037. 2014/335

Weisung vom 29.10.2014:

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

Die Beratung wird fortgesetzt (vergleiche Sitzung Nr. 108, Beschluss-Nr. 2037/2016)

Beschlüsse:

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Markus Knauss (Grüne): *Wir sind uns einig, dass die planerischen Bestimmungen in der BZO zur Hafeninfrastruktur keinen Sinn ergeben. Die SVP will die Infrastruktur für die Zürichsee- und Limmatschiffahrt erhalten, andererseits die professionelle und private Binnenschiffahrt zulassen. Sie will jedoch keine weitere Hafeninfrastruktur. Damit reagiert die SVP auf eine Infrastruktur, die die Form eines Hafenkranes besitzt, aber funktional nie als Hafeninfrastruktur benutzt wurde. Dieser Kran hat nie irgendein Gewicht getragen. Der Passus in der BZO ist ähnlich absurd, wie wenn Klotten die Installation eines verrosteten Flugzeugs neben den Flughafen stellte und die SVP dann sagen würde, sie wolle keinen Flughafen in Klotten. Der Hafenkran stand ein halbes Jahr da. Natürlich hat der Paragraph nur wegen der Passivität der Fraktionen überlebt und die kantonale Baudirektion hätte eigentlich ihrer Pflicht nachkommen und diesen Paragraphen nicht genehmigen sollen. Die kantonale Baudirektion hat im Mai 2016 ihre Genehmigung des BZO-Passus ausgeschrieben und damit den Hafenkran als Leerstelle für eine planerische Ewigkeit festgeschrieben. Dieser Passus kann nun aus der BZO gestrichen werden. Die Verwaltung argumentierte, dies könne aus Gründen der Planungsbeständigkeit nicht erfolgen. Dieser Hinweis ist falsch. Bei der Planungsbeständigkeit geht es um den Schutz von Grundeigentümern, nicht um temporäre Kunstobjekte und Installationen.*

Thomas Schwendener (SVP): *In kurzer Zeit sind sehr viele Unterschriften zusammengekommen, weil der Hafenkran keine gute Installation war und nur viel Geld kostete. Wir müssen Festlegungen in der BZO treffen. Wir wollen keine weiteren Kunstobjekte.*

Weitere Wortmeldungen:

Roger Liebi (SVP): *Vor einiger Zeit wurde diese Volksinitiative im Rat behandelt und sie wurde vom Gemeinderat bestätigt. Deshalb ist die Regelung in die BZO eingegangen. Es ist einer Demokratie unwürdig, diese drei Monate später wieder aus der BZO zu entfernen. Ich erinnere die SP an ihr Abstimmungsverhalten bei der Volksinitiative.*

Patrick Hadi Huber (SP): *Der Hafenkran ist Geschichte und wir dachten, die parlamen-*

tarische Aufarbeitung sei im letzten Dezember zu einem Ende gelangt. Die SP hat sich damals enthalten und schlussendlich wurde diese Regelung knapp in die BZO aufgenommen. Die besondere Kommission für die nächste BZO-Revision in 15 Jahren wird diese Regelung bestimmt streichen. Heute ist die Streichung zweifellos im Sinn der Planbeständigkeit nicht angebracht. Markus Knauss (Grüne) hat bereits angetönt, dass es unsicher ist, ob die BZO-Regelung jemals auf ein Kunstobjekt anwendbar ist. Sollte jemals wieder ein Hafenkran als Kunstobjekt aufgestellt werden, dann muss die BZO-Verordnung mit dem Prinzip der Kunstfreiheit abgeglichen werden und da ist, wie der Kanton bereits antönte, der Ausgang offen. Wir haben mit unserer Enthaltung indirekt mitgeholfen, dass diese Verordnung heute in der BZO steht. Somit wurde eine unnötige Abstimmung verhindert. Würden wir heute aktiv mithelfen, diese Regelung zu streichen, würden wir die Volksrechte mit Füßen treten. Deshalb enthalten wir uns wieder.

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): Wir bieten nicht Hand, mit diesem Paragraphen eine Plattform für Polemik zur Hafeninfrastruktur zu ermöglichen. Wir werden uns deshalb inhaltlich nicht dazu äussern. Man hat ihn unter Berufung auf einen mehr oder weniger informierten Volkswillen in die BZO aufgenommen und nun sollte man dazu stehen. Uns irritiert, dass die bürgerlichen Parteien solche Regelungen in die BZO aufnehmen. Der Artikel ist demokratisch legitimiert. Abgesehen davon hat Markus Knauss (Grüne) uns vorgeworfen, dass wir zur Lösungsfindung nichts beitragen. Dazu möchten wir beifügen, dass der Artikel nicht gestrichen werden kann, weil er noch nicht festgesetzt wurde. Wir enthalten uns.

Markus Hungerbühler (CVP): Wir haben über das Thema bereits mehrfach diskutiert. Die Grünen und die AL sind offensichtlich schlechte Verlierer. Das Ergebnis der parlamentarischen Debatte war klar. Wir brauchen Beständigkeit in diesem Rat. Über die Sinnhaftigkeit kann man streiten. Diese Diskussion ist Zwängerei.

Roger Liebi (SVP): Ich finde es problematisch, wenn bei unliebsamen Entscheidungen zwischen informierten und nicht informierten Kreisen unterschieden wird. In Rekordzeit ist eine Initiative zustande gekommen und nun wird behauptet, die Leute seien mehr oder weniger gut informiert gewesen. Wenn ein Entscheid der Bevölkerung vorhanden ist, darf man nicht werten, wer klug und wer unklug ist. Damals hatte der Stadtrat fast zwei Jahre lang die Möglichkeit, die Abstimmung durchzuführen und diese wurde immer wieder verzögert.

Kyriakos Papageorgiou (SP): Ich finde es schade, dass einige den historischen Hintergrund Zürichs vergessen. Heute haben wir bei der Polizei Neptun 1 und Neptun 2, das sind die Wasserwerfer. Früher gab es auf dem Zürichsee ein Kriegsschiff namens Neptun. Dieses Schiff benötigte Hafeninfrastruktur. Wenn wir den Engländern naheikern und Zürich aus dem Verbund herauslösen wollen, haben wir vielleicht Konflikte mit den Schweizern und dafür bräuchten wir wieder Hafeninfrastrukturen.

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): Wir haben nicht gesagt, dass dumme Menschen diese Volksinitiative unterschrieben haben. Wir bezweifeln, dass die Leute, die dieses Kunstprojekt verhindern wollten, tatsächlich verhindern wollten, dass zum Beispiel in

Witikon keine Hafenkranne aufgestellt werden dürfen. Wir akzeptieren die Demokratie.

Stefan Urech (SVP): *Mich stört die pseudointellektuelle Arroganz. Es wird immer wieder versucht, uns als Kunst- und Kulturbanausen darzustellen. In diesem Artikel geht es nicht um die Kunstfreiheit und das Kunstverständnis. Kunstgeschmack ist subjektiv. Den Initianten und denjenigen, die diese Initiative unterschrieben hatten, ging es um finanzpolitische Anliegen. Es geht darum, dass die Stadt ein Defizit hat, in den Schulen muss gespart werden und für den Hafenkran hat die Stadt eine halbe Million Franken. Es geht nicht um Kunstgeschmack.*

Änderungsantrag 64

F. Kernzonen, Art. 43b Hafeninfrastruktur / Streichung

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

~~In den Kernzonen darf mit Ausnahme der für die Zürichsee- und Limmatschiffart und die professionelle und private Binnenschiffahrt notwendigen Infrastrukturen keine weitere Hafeninfrastruktur (insbesondere Hafenkranne, Hafenspeller und Schiffshörner) aufgestellt werden.~~

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 49 gegen 23 Stimmen (bei 51 Enthaltungen) zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Mario Mariani (CVP): *Es geht hier um Kernzonen. Der Stadtrat hat dem Gemeinderat sehr viele neue Kernzonen vorgeschlagen. Mittlerweile hat der Stadtrat immerhin zwei Kernzonen gestrichen. Es geht bei diesem Antrag um eine Reduktion der Kernzone Platte. Es handelt sich um eine der grössten zusätzlichen Kernzonen im Quartier. Wir haben das Gebiet in der Kommission angeschaut. Es gibt Häuser und Strukturen, die der Kernzone zugeteilt werden sollen, es gibt jedoch auch Gebiete, bei denen dies nicht angebracht erscheint. Rund 75 % des Baugebietes soll dem Isos zugeteilt werden. Die Mehrheit der Kommission ist der Ansicht, dass der Stadtrat etwas allzu grosszügig gewesen ist. Wir beantragen die Reduktion des Gebietes um etwa die Hälfte. Wegen dieser Reduktion gibt es auch sehr viele Anpassungen im Text. Wenn es in den zu streichenden Gebieten Einzelobjekte gibt, können Schutzanordnungen erlassen werden.*

Christine Seidler (SP): Kernzonen erfüllen für die Identität und städtebauliche Qualität eine wichtige Rolle. Zweck ist, Ortsbilder und Quartierstrukturen zu erhalten. Es ist wichtig, dass dies in der Autonomie der Stadt liegt und nicht durch das Isos übersteuert wird. Die Streichung der Kernzone Platte ist bezüglich des Isos besonders kritisch, weil der vorliegende Antrag einen substanziellen Teil aus der Kernzone herauslöst. Dies schwächt grundsätzlich die Position der Stadt gegenüber dem Isos. Wir wissen, dass wir eine dynamische bauliche Entwicklung erleben werden. Das Gebiet des Masterplans löst einen gewissen Nutzungsdruck aus. Es sind grosse Veränderungen im Stadtbild zu erwarten. Wir müssen die wertvollen und identitätsstiftenden Ortsbilder bewahren in ihrer Eigenart. Weiterentwicklung muss jedoch auch möglich sein. Gestaltungspläne konnten in den letzten Jahren nicht umfassend greifen und jetzt wurden sie entsprechend in der Revision erweitert. Der zu streichende Teil hat viele schützenswerte Gebäude und Villen im Stil der Baumeisterarchitektur. Ein grosser Teil dieser schützenswerten Gebäude und Gärten sind im Inventar. Die Gebäude stammen aus der ersten baulichen Entwicklungsphase des Gebietes und sind bis heute in weiten Teilen ihrer Substanz und Struktur erhalten geblieben. Das betroffene Gebiet umfasst einen wichtigen und schutzwürdigen Teil. Durch die Festsetzung als Kernzone kann auf planerischer Stufe festgelegt werden, welche baulichen Entwicklungen in diesem Umfeld möglich sind. Dadurch kann auch Rechtssicherheit für künftige Bauvorhaben geschaffen werden. Beim zur Streichung beantragten Gebiet ist zu erwähnen, dass es im regionalen Richtplan als zu schützendes Ortsbild von regionaler Bedeutung eingetragen ist. Die Zonierung als Wohnzone wäre nicht konform mit dem Richtplan.

Weitere Wortmeldungen:

Michael Baumer (FDP): Christine Seidler (SP) hat auf viele wichtige Aspekte hingewiesen. Diese Aspekte sind auch die Begründung dafür, warum genug getan wurde, um das Ortsbild zu schützen. Ich möchte daran erinnern, dass wir deswegen zu Beginn dieser Beratung gesagt haben, diese zusätzlichen Kernzonen seien überflüssig. Wir haben uns eines Besseren belehren lassen. Die meisten Kernzonen waren schlussendlich unbestritten. Manchmal ist es durchaus im Sinn des Grundeigentümers, dass die Bereiche festgelegt sind. Konkret muss man sich bei der Platte fragen, ob es sinnvoll ist, ein so grosses Gebiet aufzunehmen. Ohne Kernzonen sind die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen nicht zu fest eingeschränkt. Zum Ortsbildschutz gehören nicht nur Kernzonen, sondern auch die Inventarisierung von Häusern. Der Stadtrat hat diese bereits in eigener Kompetenz erlassen. Wir können dem Antrag der CVP deshalb folgen. Die übrigen Kernzonengebiete tasten wir nicht an und unterstützen auch die neuen. Wir verstehen die Befürchtungen bezüglich Isos, allerdings wurden die Kernzonen erlassen, als niemand von Isos sprach.

Karin Weyermann (CVP): Ich möchte nur kurz ergänzen, dass die Kreispartei die BZO sehr genau studiert und auch Einwendungen gemacht hat. Es sind zahlreiche neue Kernzonen entstanden. Die Begründung bezieht sich überall auf die Baumeisterhäuser. Wir haben bereits in der Fraktionserklärung gesagt, dass wir keinen Ballenberg wollen. Es soll abgewogen werden, wo Kernzonen notwendig sind. Es ist nicht notwendig, alle Baumeisterhäuser in eine Kernzone einzufügen.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Das Isos spielte keine Rolle. Das Gebiet ist jedoch Teil eines schutzwürdigen Ortsbildes von regionaler Bedeutung. Die Kernzone hat derselbe Gemeinderat im Rahmen der regionalen Richtplanung beschlossen. Dies ist behördenverbindlich und insofern ist es nur konsequent, dies im Rahmen der BZO festzuschreiben. Eine Zonierung als Wohnzone wäre nicht mehr richtplankonform. Konsequenter wäre es, wenn dieser Kernzone zugestimmt würde. Es wurde vielfach gesagt, viele Häuser seien im Inventar und deshalb müsse keine Kernzone definiert werden. Gerade Gebiete mit vielen Gebäuden im Inventar benötigen die Kernzonen als Unterbau. Dadurch wird bestimmt, wie innerhalb der Kernzone gebaut werden darf. Dies bedingt Rechtssicherheit. Bei der Kieselgasse finde ich die Festlegung als Kernzone zwar richtig, allerdings wäre eine Streichung richtplankonform, weil das Gebiet nicht als schutzwürdiges Gebiet von regionaler Bedeutung festgelegt ist.*

Änderungsantrag 65

Ergänzungsplan Kernzone Platte 1:2500 / Streichung einzelner Gebiete

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Antrag auf teilweise Streichung der Kernzone Platte gemäss Planbeilage Nr. 65 und Zonierung gemäss BZO 99 bzw. systematisch angepasst gemäss BZO 2014

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

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

²³An Baschligplatz und Hofstrasse befindet sich eine grosse zusammenhängende Gruppe von dörflichen Gebäuden. Entlang der Ritterstrasse und der Plattenstrasse schliessen die Bauten der vorstädtischen Erweiterung an.

³⁴Kleinteilige Häuser der Biedermeierzeit und stattliche Gebäude der Wende vom 19. und frühen 20. Jahrhundert, als Wohn- und Gewerbebauten genutzt, säumen die Wolfbachstrasse (früher den Wolfbach).

⁴⁵Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser für die gehobene Mittelschicht prägen das Gebiet Cäcilien-/Wilfriedstrasse.

~~⁶Im Gebiet Platte herrscht die offene Bebauung vor. Die Blockrandbauweise findet sich im Einzugsbereich der Zürichbergstrasse.~~

Falls Antrag Nr. 65 (Reduktion Kernzone Platte) angenommen wird, ist die verbleibende Kernzone als «Wolfbach – Baschlig» zu bezeichnen. Falls gleichzeitig auch Antrag Nr. 66 angenommen wird, ist die Kernzone als «Platte – Wolfbach – Baschlig» zu bezeichnen.

Die neue Kernzonen-Bezeichnung in der Bauordnung muss unter Art. 2, Art. 27 Abs. 4 und Art. 43a Abs. 1 entsprechend angepasst werden.

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

6 / 53

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

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

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Markus Knauss (Grüne): *Die betreffenden Gebäude wurden von der Verwaltung sehr sorgfältig angeschaut und es wurde geprüft, ob sie Bestandteil einer Kernzone sein sollen. Die Verwaltung kam zum Schluss, dass die Gebäude Bestandteil einer Kernzone sein sollen. Das Gebäude an der Zürichbergstrasse 7 ist im Inventar der Kunst- und Kulturhistorischen Schutzobjekte enthalten und die Gebäude markieren eine Übergangsphase der Bebauung vom Ende des 19. zum Anfang des 20. Jahrhunderts. Wir haben dort erste Ansätze von Blockrandbebauungen. Alle Gebäude haben einen Makel, sie stehen nämlich unmittelbar neben dem Planungsgebiet, das der Kanton als Spielwiese beansprucht. Damit aus Sicht des Kantons nichts schief läuft, hat der Kanton im Prüfungsverfahren der Stadt mitgeteilt, dass diese Gebäude keine Genehmigung für eine Aufnahme in eine Kernzone erhalten. Eine Behörde, die nicht zwischen ihren Aufgaben als Bewilligungsbehörde und ihren Interessen als Grundeigentümerin trennen kann, verliert die Legitimation bei der Beurteilung einer Bau- und Zonenordnung.*

Mario Mariani (CVP): *Es ist nicht einzusehen, dass eine Genehmigungsbehörde in eigener Sache entscheidet. Markus Knauss (Grüne) hat korrekt dargelegt, dass diese Gebiete dem Zweck einer Kernzone entsprechen. Nichtsdestotrotz vertrete ich den Antrag der Mehrheit. Der Kanton wird diese Zonierung wieder herausstreichen.*

Änderungsantrag 66

Ergänzungsplan Kernzone Platte 1:2500 / Aufnahme neuer Liegenschaften

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

In die Kernzone Platte seien folgende Liegenschaften im Plan aufzunehmen:

- Schönleinstrasse 2, 8 und 10
- Zürichbergstrasse 7, 12, 14
- Freiestrasse 12, 14, 16, 18

Für diese Grundstücke sollen die Festlegungen gemäss Ergänzungsplan Kernzone Platte – Stand öffentliche Auflage – gelten (siehe Planbeilage Nr. 66)

7 / 53

In der Bauordnung ist Art. 70c wie folgt zu ergänzen:

Art. 70c:

Das Gebiet beim ehemaligen Dorfkern Platte (Fluntern) ist geprägt durch einfache, kleinmassstäbliche Baumeisterhäuser im Biedermeierstil und Bauten der Siedlungsverdichtung (u.a. Blockrand) vor und nach der Eingemeindung von 1893.

Bei gleichzeitiger Annahme von Antrag 66 (Reduktion Kernzone Platte) und Antrag 65 (Erweiterung Kernzone Platte) ist die Kernzone neu als «Platte – Wolfbach – Baschlig» zu bezeichnen.

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

Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 49 gegen 62 Stimmen (bei 12 Enthaltungen) ab.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Mario Mariani (CVP): *Bei dieser Kernzone geht es um ein wesentlich kleineres Gebiet einer Kernzone. Auch hier gibt es viele Baumeisterhäuser. Ein weiteres Argument wurde bereits von Stadtrat André Odermatt dargelegt: Das Gebiet wurde nicht im regionalen Richtplan als Kerngebiet vorgesehen. Wir sind auch hier der Ansicht, dass der Schutzgedanke in den Hintergrund treten soll.*

Markus Knauss (Grüne): *Ich bin erstaunt, wie sorglos mit dem bauhistorischen Erbe umgegangen wird. Zum Glück haben wir solche Perlen in der Stadt, die wir in ihrer Struktur erhalten können. Dies betrifft genau dieses Gebiet. Das Quartier hat ein städtebauliches Erscheinungsbild, das in seiner Struktur unbedingt zu erhalten ist.*

Änderungsantrag 67

Ergänzungsplan Kernzone Kieselgasse 1:1250 / Streichung

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Antrag auf Streichung der Kernzone Kieselgasse und Zonierung gemäss BZO 99 bzw. systematisch angepasst gemäss BZO 2014.

In der Bauordnung ist entsprechend Art. 70a vollständig zu streichen und unter Art. 2, 27 Abs. 4 und Art. 43a Abs. 1 die jeweils in der Aufzählung aufgeführte «Kernzone Kieselgasse» zu streichen.

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



8 / 53

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

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

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Michael Baumer (FDP): Heute können Verpflegungseinrichtungen in Freihaltezonen halbjährlich in den Sommermonaten bewilligt werden. In allen Freihaltezonen gibt es solche Verpflegungseinrichtungen. Es gibt jedoch einige Spezialfälle, wie beispielsweise am Stadelhofen. Dort gibt es auch im Winter genug sonnige Tage und genug Leute, die sich dort aufhalten, so dass dort nicht nachvollziehbar ist, wieso diese Bewilligung nur für die Sommermonate erfolgt. Wir haben diese Angelegenheit in der Kommission intensiv diskutiert und festgestellt, dass es diverse Handhabungen gibt. Wir wollen dies in der BZO festschreiben. Wir mussten in der Kommission zur Kenntnis nehmen, dass der Kanton diesen Antrag vermutlich nicht genehmigen wird. Wir sollten auch hier gegen den Kanton aufbegehren. Es war uns wichtig, die Thematik heute zu präsentieren. Wir werden diese Thematik mit einem Vorstoss wieder aufgreifen. Der Nutzungsdruck ist vorhanden. Gewisse Erholungs- und Freihaltezonen müssen im Winter geschützt werden. In anderen Zonen ist dies nicht notwendig.

Niklaus Scherr (AL): Dies betrifft das Gebiet um das Seebecken und Freihaltezonen bei Parkanlagen und Plätzen. Michael Baumer (FDP) hat bereits ausgeführt, dass es in der Realität gewisse Unstimmigkeiten gibt. Es gibt eine gewisse Anspruchskonkurrenz. Der Vorprüfungsbericht des Kantons ist diesbezüglich klar. Wir haben in der Kommission lange Diskussionen über die Restaurationsbetriebe geführt. Der Stadtrat hat uns zugesichert, dass er umfassend über die Bücher gehen wird, damit wir klarere Leitlinien erhalten.

Weitere Wortmeldungen:

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): Wir teilen die Meinung, dass an gewissen Orten eine ganzjährige Nutzung sinnvoll sein kann. Uns ist nicht klar, wie es zu dieser unterschiedlichen Handhabung gekommen ist. Es ist uns jedoch klargeworden, dass hiermit das Problem nicht gelöst werden kann. Man hat deshalb eigentlich neben der vom Stadtrat in Aussicht gestellten Zusammenfassung auch einen Vorstoss in Aussicht gestellt, der je nach Formulierung auch für uns eine prüfenswerte Alternative sein könnte.

Mario Mariani (CVP): Unsere Enthaltung lässt sich genau gleich begründen wie diejenige der GLP.

Roger Liebi (SVP): Die Vorbehalte sind durchaus richtig. Wenn sich ein Restaurationsbetrieb an so einem Ort befindet, steht es ihm frei, sich hinsichtlich seiner Betriebstage an das Wetter zu halten. Dies kann ganzjährig so praktiziert werden. Die Pumpstation ist ein offizielles Aushängeschild der Stadt und die Sommersaison wird dort sehr lasch ausgelegt. Der Sommer fängt dort teils bereits im März an. Ich sehe nicht ein, wieso ein ganzjähriger Betrieb nicht möglich sein soll, wenn wir uns anschauen, wie die Leute das Angebot schätzen. Es ist unwahrscheinlich, dass es gestrichen werden kann. Die Pumpstation ist offen, wenn es warm ist.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: Das Problem wurde erkannt. Es wurde klar gesagt, dass der Kanton diese Saisonalität in den Raum stellt. Diesbezüglich haben wir den Kanton immer mit im Boot. Es ist klar als Problemfall erkannt worden. Wir haben die Entscheide, die zu den unterschiedlichen Situationen geführt haben, aufgearbeitet. Es handelt sich um Einzelfallentscheidungen. Es besteht Klärungsbedarf. Es braucht eine richtige Praxisentwicklung, durch die nicht einzelne privilegiert werden.

Änderungsantrag 68

G. Freihaltezonen, Art. 81 Zweckbestimmung / Neuer Abs. 2

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

²In der Zone FP können kleinere Verpflegungseinrichtungen ganzjährig bewilligt werden.

Mehrheit: Niklaus Scherr (AL), Referent; Vizepräsident Markus Knauss (Grüne), Marco Denoth (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Kyriakos Papageorgiou (SP), Gabriela Rothenfluh (SP), Christine Seidler (SP)

Minderheit: Präsident Michael Baumer (FDP), Referent; Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Thomas Schwendener (SVP)

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 62 gegen 42 Stimmen (bei 19 Enthaltungen) zu.

Kommissionsreferent:

Thomas Schwendener (SVP): Bei der Autobahnausfahrt Seebach gibt es eine Überdeckung, auf der sich ein Sportplatz Eichrain befindet. Gegenüber auf der anderen Seite befindet sich das Froloch. Dort bestehen in Richtung Schaffhauserstrasse bereits jetzt Familiengärten. Zwischendrin gibt es eine Brücke für Fussgänger und Velos. Links davon befanden sich immer Wiesen und Felder sowie eine Gärtnerei. Diese wurden nie

10 / 53

benutzt. Jetzt sind an diversen Orten Familiengartenareale verschwunden. Diese nördliche Seite sollte für Familiengärten vorgesehen werden. Das bestehende Haus der Gärtnerei könnte als Gemeinschaftshaus dienen. Oberhalb befindet sich die Sportanlage Eichrain. Diese ist ausreichend. Ein weiteres Gebiet wurde bereits für eine Sportanlage sondiert. Der Zielacher, wo derzeit die Asylcontainer sind, grenzt unmittelbar an die Sportanlage. Deshalb bin ich der Ansicht, dass dieses Gebiet zur E1/2 umgezont werden sollte.

Weitere Wortmeldung:

Sven Sobernheim (GLP): *Wir unterstützen diesen Antrag. Der Familiengartenverein propagiert diese Forderung seit Jahren. Ich möchte betonen, dass die Verknüpfung mit dem Zielacher-Antrag nicht gegeben ist.*

Änderungsantrag 69

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

Die BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Das Gebiet Froloch in Zürich-Seebach soll gemäss Planbeilage Nr. 69 vollständig der Erholungszone E3 (Familiengärten) anstelle der Erholungszone E1 (Sport) zugewiesen werden.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der BeKo RP/BZO stillschweigend zu.

Kommissionsminderheit:

Albert Leiser (FDP): *Es ist lobenswert, dass Private ein so grosses Interesse am Kongresshaus haben. Sie übernehmen das Risiko. Die Diskussionen haben zwischenzeitlich mit der Stadt stattgefunden. Die Resultate sind unbekannt. Die SP will dort nur Wohnraum schaffen. Nur Wohnraum ist keine Lösung, wir müssen schauen, dass wir eine gemeinsame Lösung finden und das Kongresshaus beispielsweise mit Theater ausstatten. Aufgrund dieser Ausgangslage haben wir uns überlegt, dass wir jetzt nichts zementieren wollen und diesen Antrag zurückziehen.*

Änderungsantrag 70

Zonenplan 1:5000 (Nr. IX) / Verringerung Wohnanteil Carparkplatz

11 / 53

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Carparkplatz: Ändern des Wohnanteils von 40 % auf 0 % gemäss Planbeilage Nr. 70.

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

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

Albert Leiser (FDP) zieht den Antrag der Minderheit zurück.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Michael Baumer (FDP): *Es geht um den Rebberg Fluntern. Wir haben ihn schon ein paar Mal unterstützt. Das Quartier möchte dort einen biologischen Rebberg erstellen. Der Rat hat dies immer wieder unterstützt. Wir möchten in der BZO darauf hinweisen, dass an diesem Ort künftig ein Rebberg errichtet werden kann. Wir möchten dies dokumentieren und beantragen deshalb die Umzonung in eine Landwirtschaftszone. Auch mit der bestehenden Zonierung könnte ein Rebberg erstellt werden. Nichtsdestotrotz wirkt dies sinnvoll und richtig.*

Gabriele Kisker (Grüne): *Wir finden den Antrag überflüssig, da in der Freihaltezone ein Weinberg möglich ist. Bei dieser Rechtsentscheid haben wir bauzonerechtlich nichts mehr zu sagen. Der Inhalt der Schutzverordnung wird besagen, dass es ein Weinberg oder eine Wiese sein kann. Unsere Fraktion ist selbstverständlich für Wildblumen.*

Weitere Wortmeldungen:

Roger Liebi (SVP): *Ich verstehe die Position der Grünen nicht. Der Wein wird möglicherweise ziemlich sauer sein. Es hat aber mit der Kultur der Stadt zu tun. Im Gebiet Tiefenbrunnen haben wir eine grosse Weinbautradition. Ich verstehe nicht, warum die Grünen dem entgegentreten wollen. Dies gehört zu Zürich. Die Umzonung in eine Landwirtschaftszone ist folgerichtig. Dieser Antrag hat nichts mit der SVP zu tun.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Ob man den Wein trinken kann, sei dahingestellt. Es handelt sich um Urban Farming. Der Gemeinderat findet grossmehrheitlich, dass ein Rebberg erstellt werden soll. Ob es sich um eine Freihalte- oder Landwirtschaftszone handelt, spielt keine Rolle. Dem Anliegen entgegen steht das kommunale Schutzobjekt.*

12 / 53

Änderungsantrag 71

Zonenplan 1:5000 (Nr. IX) / Umzonierung Rebberg Fluntern

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Freihaltezone F umzonieren zu Landwirtschaftszone L gemäss Planbeilage Nr. 71.

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

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

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

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Patrick Hadi Huber (SP): *Das Areal im Langstrassenquartier weist in der vorliegenden Bau- und Zonenordnung einen Wohnanteil von 0 % aus. Kürzlich wurde es neu überbaut. Der tatsächliche Wohnanteil entspricht den Verhältnissen in der Umgebung. Der Wohnanteil sollte an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Nur das Kasernenareal und das Gebiet an der Militärstrasse sowie die Sprach- und Handelsschule Bénédicte weisen einen Wohnanteil von 0 % aus. Mit diesem Antrag wird für die Zukunft gesichert, dass der Wohnanteil künftig nicht herabgesetzt werden kann.*

Thomas Schwendener (SVP): *Wir können den Wohnanteil bei 0 % belassen und dort eine Mischnutzung zulassen. Man kann dort tun, was man möchte.*

Änderungsantrag 72

Zonenplan 1:5000 (Nr. IX) / Wohnanteil Langstrassenquartier erhöhen

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Für die Grundstücke an der Brauerstrasse 58/60 und Dienerstrasse 57/59 (Parz. Nr. AU 7063 und AU 7064) im Langstrassenquartier (Zonenplan IX, 1:5000) wird der Wohnanteil von 0 % auf 80 % (bzw. 83 %) erhöht.

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

13 / 53

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 80 gegen 42 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsminderheit:

Albert Leiser (FDP): *Hier geht es um den so genannten Campingplatz. Es handelt sich um einen der beliebtesten Orte. Die Ausgangslage ist erfreulich. Der Kanton und die Stadt konnten einiges klären, was die Schritte des Eigentümers in ein rechtes Licht rückt. Aufgrund dieser Ausgangslage ist es toll, dass man sich vor Ort die Mühe gibt, zu schauen, worum es geht. Wir ziehen den Antrag zurück.*

Änderungsantrag 73

Zonenplan 1:5000 (Nr. XVII) / Umzonierung Campingplatz

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Campingplatz: Umzonen der Freihaltezone F in neu Erholungszone gemäss Planbeilage Nr. 73

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

Albert Leiser (FDP) zieht den Antrag der Minderheit zurück.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Michael Baumer (FDP): *Es geht um drei Liegenschaften, die der Rudolf Steiner Schulstiftung gehören. Die Gebiete befinden sich in der Kernzone Platte. Sie befinden sich in einem Gebiet, in dem ein Wohnanteil gilt. Natürlich ist es so, dass eine Schule diesen Wohnanteil nicht erfüllt. Dafür wird jeweils eine Ausnahmegewilligung benötigt, um den Wohnanteil auf 0 % senken zu können. Dies ist aus unserer Sicht überflüssig. Bei einer öffentlichen Schule hätte eine Zone für öffentliche Bauten errichtet werden können. Wir*

können auch hier den Wohnanteil auf 0 % setzen. Die Gefahr, dass die Schule wegzieht, besteht nicht. Die Gebäude gehören der Stiftung, der Stiftungszweck ist der Schulbetrieb. Die Schule möchte dort bleiben. Derzeit ist ein Gestaltungsplan in Planung.

Markus Knauss (Grüne): *Es befindet sich ein Schulhaus der Rudolf Steiner Schule dort. Die schulische Nutzung ist unbestritten und kann mit einem Wohnanteil von 90 % problemlos weitergeführt werden. Zurzeit plant man einen Gestaltungsplan, der für einen Erweiterungsbau notwendig ist. Der Wohnanteil spielt spätestens dann keine Rolle mehr. Wir sind der Ansicht, dass es sich um ein Wohnquartier handelt. Wir wollen dies weiterhin in der BZO festgehalten haben.*

Änderungsantrag 74

Zonenplan 1:5000 (Nr. IX und XIII) / Änderung Wohnanteil

Die Mehrheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Plattenstrasse 33, 37, 39, 50, 52, 77: Ändern des Wohnanteils von 90 % auf 0 % gemäss Planbeilage Nr. 74.

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

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 62 gegen 62 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) gemäss dem Stimmverhalten des Ratspräsidenten zu.

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Gabriele Kisker (Grüne): *Wir befinden uns in einem Gebiet der Altstadt, wo der Wohnanteil von 90 auf 50 % herabgesetzt wird. In diesen Gassen können keine grösseren Fahrzeuge durchfahren. Die Stadtverwaltung nennt zwei Gründe für diese Reduktion. Die anliegenden Parzellen sind alle mit einem Wohnanteil von 80 % belegt. Eine Reduktion auf 80 % ist ausreichend. Zweitens wurde gesagt, dass das Gewerbe mehr Raum erhalten soll. Der Raum ist eng, die Zufahrt mit grossen Lastwagen ist nicht möglich. Uns leuchtet jedoch ein, dass Raum für die Quartiersversorgung und -nutzung vorhanden sein soll. Auch mit einem Wohnanteil von 80 % ist es möglich, mässig störende Betriebe zuzulassen. Eine kleine Schreinerei oder ein Schuhmacher sind möglich. Sollte ein solches Gewerbe mehr Raum benötigen, könnte der Wohnanteil zusätzlich für quartierbezogene Gewerbebetriebe gesenkt werden. Es ist sinnvoll, punktuell hinzuschauen. Der wertvolle Wohnraum im Gebiet soll erhalten werden. Der Antrag hat wenig mit der Win-*

15 / 53

kelwiese zu tun. Selbst für eine Nutzung, wie sie mit 50 % vorgesehen wäre, sind 80 % ausreichend.

Mario Mariani (CVP): Die Sprecherin der Minderheit hat viele richtige Aspekte aufgezählt. Bei kleinräumigen Strukturen muss man genau hinschauen. Bei kleinräumigen Strukturen ist die Anpassung notwendig und wichtig. Es gibt viele kleinräumige Gebäude mit Handwerkerbetrieben, die nicht immer für die Quartiersversorgung zuständig sind. Sollte dieser Artikel angenommen werden, hätte beispielsweise dieser Schreiner ein Problem.

Weitere Wortmeldung:

Gabriele Kisker (Grüne): Es ist nicht so, dass es im Gebiet schwerer wäre, Gewerbe anzusiedeln. Allenfalls kann auch ein zweiter Stock für das Gewerbe genutzt werden. Die Argumentation der Mehrheit ist nicht schlüssig.

Änderungsantrag 75
Zonenplan 1:5000 (Nr. XIII) / Änderung Wohnanteil

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Die Wohnanteile in der Kernzone Altstadt sollen im Gebiet Winkelwiese höchstens auf 80 % reduziert werden.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 62 gegen 62 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) gemäss dem Stimmverhalten des Ratspräsidenten zu.

Kommissionsreferent:

Markus Knauss (Grüne): Ich begründe die nächsten drei Anträge gemeinsam. Es geht um formelle Änderungen. Im Antrag 76 geht es um ein Gebiet an der Leimbachstrasse. Das Gebiet haben wir bereits angepasst, deshalb kann es nicht Bestandteil der jetzigen Teilrevision sein. Beim Antrag 77 haben wir bereits eine separate Weisung verabschiedet, wir haben jedoch einen gewissen Grundstückteil ausgelassen. Dieser ist aktuell noch in der Freihaltezone F zoniert. Dieser wird in die Freihaltezone FP umzoniert. Der

Antrag 78 betrifft eine Weisung zum Kongresshaus. Wir haben Profilerhaltungslinien, die in der separaten Weisung bereits angepasst wurden.

Änderungsantrag 76

Zonenplan 1:5000 (Nr. XVI) / Hinweis auf separates BZO-Teilrevisionsverfahren (Wohnanteilsänderung Leimach-/Soodstrasse)

Die BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Die Wohnanteilsfestlegung für das Gebiet an der Leimbachstrasse gemäss Planbeilage Nr. 76 soll von der Festsetzung in der vorliegenden «BZO-Teilrevision 2014» ausgenommen werden. Im Zonenplan 1:5000 (Nr. XVI) soll deshalb das betreffende Gebiet als separates BZO-Teilrevisionsverfahren (violett umrahmt) dargestellt werden.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der BeKo RP/BZO stillschweigend zu.

Wortmeldung siehe Änderungsantrag 76.

Änderungsantrag 77

Zonenplan 1:5000 (Nr. V) / Anpassung Holunderhof entsprechend der separaten, rechtskräftigen BZO-Teilrevision

Die BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Der Grundstücksteil gemäss Planbeilage Nr. 77 soll statt der Freihaltezone F der Freihaltezone FP zugewiesen werden.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der BeKo RP/BZO stillschweigend zu.

Wortmeldung siehe Änderungsantrag 76.

Änderungsantrag 78
Ergänzungsplan Kernzone Enge / Hinweis auf separates BZO-Teilrevisionsverfahren
(Umzonierung Kongresshaus)

Die BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Die in der Planbeilage Nr. 78 (Ergänzungsplan Kernzone Enge) violett dargestellten Profilerhaltungslinien auf dem Areal des Kongresshauses sind von der Festsetzung in der vorliegenden BZO-Teilrevision 2014 auszunehmen.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der BeKo RP/BZO stillschweigend zu.

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Thomas Schwendener (SVP): Hier geht es um die Döltschihalde. Diese befindet sich beim Hotel Atlantis. Es geht um das Landstück, das sich unmittelbar unterhalb des Hotels Atlantis befindet. Dieses befindet sich in einer Freihaltezone. In den 60er Jahren wurde der Grünstreifen offen gelassen. Im Grundbuch ist eingetragen, dass der Besitzer Tennisplätze und eine Schwimmanlage bauen könnte. Der Grundbesitzer möchte dort eine öffentlich zugängliche Parkanlage erstellen. In einer Freihaltezone ist dies nicht möglich. Es gibt diverse Pläne, die den Kommissionsmitgliedern gezeigt wurden. Wir sind der Meinung, dass ein Privater diesen Grünstreifen lassen darf. Sollte er ein Tennisprojekt einreichen, gäbe es sehr viele Einsprachen. Wenn er dort einen öffentlichen Park errichten will, sollte dies genehmigt werden.

Christine Seidler (SP): Thomas Schwendener (SVP) macht Grundbucheinträge und die Anliegen des Grundbesitzers geltend. Wir reden von Raumplanung, regeln die Regeln der Bodennutzung. Handlungsleitend für planerische Massnahmen ist das öffentliche Recht. Servitute und Einträge im Grundbuch sind nicht handlungsleitend. Die Bauzonenordnung wird durch die planerischen Vorgaben gesteuert. Hier ist die Freihaltezone zugewiesen. Dies wurde bereits rechtlich behandelt und abgewiesen. Es gibt dort bereits eine Schwimmanlage. Ein Park für die Bevölkerung ist ein gutes Ziel, aber an diesem Ort nicht nachvollziehbar. Das Grundstück liegt direkt am Fuss des Üetlibergs. Parks dienen in dichten Gebieten als Erholungszone. Umso mehr entsteht der Verdacht, dass dieser Antrag eine Fortführung des Dramas um das Hotel Atlantis darstellt. Das damalige Vorgehen können wir nicht mehr ändern. Das Grundstück soll jetzt umzont werden, damit es an das Hotel verkauft werden kann und dadurch zur erweiterten Bauzone des Hotels wird. Für eine öffentliche Parkanlage gibt es andere Wege.

Die Zugänglichkeit zu einem Park muss vertraglich verbrieft werden. Dies kann nicht über die BZO geregelt werden. Die Schaffung eines Parks an diesem Ort ist nicht nachvollziehbar.

Weitere Wortmeldungen:

Mario Mariani (CVP): *Es wurde gesagt, dass dieser Antrag sehr kurzfristig eingereicht wurde. Stadtrat André Odermatt sagte, dass er bei Bedarf eine Umzonungsvorlage erarbeiten würde.*

Roger Liebi (SVP): *Als das Hotel Atlantis by Giardino erwähnt wurde, gab es einen Zwischenruf. Das Land gehört der Familie Styger. Für viele ist das der Grund, weshalb einem Privaten verwehrt wird, einen Park zu erstellen. Überall sollen Parks erstellt werden. Jetzt möchte ein Privater einen Park erstellen, er hat sogar ein Servitut und dies wird ihm verwehrt. Nur weil es dem falschen Privaten gehört, darf dort kein Park errichtet werden. Das ist unglaublich. Im Hotel gibt es auch zeitgenössische Kunst. Das Hotel ist ein Kulturzeuge der Stadt. Den unpassenden Leuten wird alles verwehrt, andernorts werden Parks erzwungen. Die Enthaltung der CVP kann ich nicht nachvollziehen.*

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): *Wir gehören auch zu denjenigen, die diesen Antrag nicht unterstützen. Uns liegt nichts daran, etwas Sinnvolles in der BZO zu verhindern. Die Parteizugehörigkeit ist uns egal. Wir erkennen jedoch nicht, wozu es einen Park am Waldrand benötigt.*

Roger Liebi (SVP): *Die Winkelwiese, die von den Linken immer wieder erwähnt wird, ist etwa 500 Meter vom See entfernt. Ich beantrage Abstimmung unter Namensaufruf.*

Thomas Schwendener (SVP): *Ein Servitut ist vorhanden, es gibt ein entsprechendes Gerichtsurteil. Auf diesem Gebiet hat noch nie ein Rind geweidet. Das Gebiet liegt nicht direkt am Waldrand. Der Besitzer will dort einen Park bauen. Wir haben die Schreiben des Stadtrats nicht erhalten. Wir möchten, dass das erklärt wird. Die rechtlichen Aspekte scheinen nicht zu zählen.*

Christine Seidler (SP): *Sollte der Eigentümer eine für die Öffentlichkeit zugängliche Parkanlage erstellen wollen, ist damit nicht die öffentliche Zugänglichkeit verbrieft. Auch wenn die Fläche umzont wird, bleibt das Grundstück privat. Dann wären Verhandlungen auf Basis eines Servituts möglich. Wir haben uns mit der Lage eines öffentlichen Parks auseinandergesetzt. Dies ist städtebaulich nicht sinnvoll. Die Verwaltung teilt diese Meinung.*

Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP): *Es handelt sich um ein typisches Beispiel für die Willkür in diesem Rat. Wenn etwas nicht passt, findet man diverse Argumente, die dagegen sprechen. Der gesunde Menschenverstand scheint nicht zu gelten. Der Unipark grenzt auch direkt an den Wald und es wird sehr geschätzt, dass der Park den Wald in die Stadt verlängert. Grün Stadt Zürich hat manchmal eine sehr fundamentalistische Art.*

19 / 53

Änderungsantrag 79

Zonenplan 1:5000 (Nr. XII), Gebiet Döltshalde, Parzelle WD 8942

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

Die Minderheit der BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung:

Die Parzelle WD 8942 soll von der Freihaltezone F neu in eine Freihaltezone FP umgezont werden.

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

Minderheit: Thomas Schwendener (SVP), Referent; Präsident Michael Baumer (FDP), Albert Leiser (FDP), Roger Liebi (SVP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. Dr. Christoph Luchsinger (FDP)

Enthaltung: Mario Mariani (CVP)

Roger Liebi (SVP) beantragt Abstimmung unter Namensaufruf.

Der Rat stimmt dem Antrag von Roger Liebi (SVP) mit 98 Stimmen zu. Somit ist das Quorum von 30 Stimmen gemäss Art. 41 Abs. 1 GeschO GR erreicht.

Abstimmung gemäss Art. 41 Abs. 1 GeschO GR:

Abstimmungsprotokoll				
Platz#	Name	Vorname	Partei	Stimme
138	Anken	Walter	SVP	NEIN
087	Akyol	Ezgi	AL	JA
084	Angst	Walter	AL	JA
013	Aubert	Marianne	SP	JA
092	Babini	Mario	parteilos	ENTHALTEN
137	Balsiger	Samuel	SVP	NEIN
063	Bär	Linda	SP	JA
001	Bartholdi	Roger	SVP	NEIN
098	Baumann	Markus	GLP	JA
168	Baumer	Michael	FDP	NEIN
114	Bertozzi	Roberto	SVP	NEIN
037	Bieri	Cordula	Grüne	JA
133	Bodmer	Onorina	FDP	NEIN
031	Brander	Simone	SP	JA
119	Brunner	Alexander	FDP	NEIN
051	Bührig	Marcel	Grüne	JA
003	Bürki	Martin	FDP	NEIN
176	Bürlimann	Martin	SVP	NEIN

20 / 53

033	Denoth	Marco	SP	JA
009	Diggelmann	Simon	SP	JA
061	Edelmann	Andreas	SP	JA
004	Egger	Heidi	SP	JA
167	Egger	Urs	FDP	NEIN
130	Egli	Andreas	FDP	NEIN
030	Egloff	Mathias	SP	JA
127	Fehr	Urs	SVP	NEIN
008	Fischer	Renate	SP	JA
016	Frei	Dorothea	SP	JA
044	Früh	Anjushka	SP	JA
099	Garcia	Isabel	GLP	JA
161	Gautschi	Adrian	GLP	JA
027	Glaser	Helen	SP	JA
135	Götzl	Martin	SVP	NEIN
020	Graf	Davy	SP	JA
088	Guggenheim	Eduard	AL	JA
048	Helfenstein	Urs	SP	JA
072	Hirsiger	Eva	Grüne	JA
011	Huber	Patrick Hadi	SP	JA
005	Hug	Christina	Grüne	JA
143	Hungerbühler	Markus	CVP	--
160	Hüni	Guido	GLP	--
116	Huser	Christian	FDP	NEIN
175	Hüssy	Kurt	SVP	NEIN
108	im Oberdorf	Bernhard	SVP	NEIN
123	Iten	Stephan	SVP	NEIN
039	Kälin	Simon	Grüne	JA
014	Käppeli	Hans Jörg	SP	JA
086	Kirstein	Andreas	AL	JA
025	Kisker	Gabriele	Grüne	JA
118	Kleger	Thomas	FDP	NEIN
026	Knauss	Markus	Grüne	JA
147	Kobler	Raphael	FDP	NEIN
045	Kraft	Michael	SP	JA
102	Krayenbühl	Guy	GLP	JA
002	Küng	Peter	SP	JA
071	Kunz	Markus	Grüne	JA
068	Kurtulmus	Muammer	Grüne	JA
066	Lamprecht	Pascal	SP	JA
158	Landolt	Maleica	GLP	JA
134	Leiser	Albert	FDP	NEIN

081	Leitner Verhoeven	Andrea	AL	JA
121	Liebi	Roger	SVP	NEIN
149	Luchsinger	Christoph	FDP	NEIN
101	Luchsinger	Martin	GLP	JA
082	Maino	Rosa	AL	JA
201	Manser	Joe A.	SP	JA
042	Manz	Mathias	SP	JA
163	Mariani	Mario	CVP	ENTHALTEN
154	Marty	Christoph	SVP	NEIN
069	Meier-Bohrer	Karin	Grüne	JA
104	Merki	Markus	GLP	JA
140	Monn	Thomas	SVP	NEIN
024	Moser	Felix	Grüne	JA
152	Müller	Marcel	FDP	NEIN
173	Müller	Rolf	SVP	NEIN
096	Nabholz	Ann-Catherine	GLP	JA
032	Näf	Ursula	SP	JA
125	Osbahr	Thomas	SVP	NEIN
058	Papageorgiou	Kyriakos	SP	JA
115	Pflüger	Severin	FDP	NEIN
052	Prelicz-Huber	Katharina	Grüne	JA
073	Probst	Matthias	Grüne	JA
157	Regli	Daniel	SVP	NEIN
006	Richli	Mark	SP	JA
111	Richter	Derek	SVP	NEIN
021	Rothenfluh	Gabriela	SP	JA
097	Roy	Shaibal	GLP	JA
145	Rudolf	Reto	CVP	ENTHALTEN
054	Rykart Sutter	Karin	Grüne	JA
010	Sangines	Alan David	SP	JA
065	Savarioud	Marcel	SP	JA
141	Schatt	Heinz	SVP	NEIN
077	Scherr	Niklaus	AL	JA
178	Schick	Peter	SVP	NEIN
089	Schiller	Christina	AL	JA
083	Schiwow	Michail	AL	JA
165	Schlieper	Marc	FDP	NEIN
049	Schmid	Marion	SP	JA
170	Schmid	Michael	FDP	NEIN
146	Schoch	Elisabeth	FDP	NEIN
156	Schwendener	Thomas	SVP	NEIN
041	Seidler	Christine	SP	JA

019	Silberring	Pawel	SP	JA
151	Simon	Claudia	FDP	NEIN
107	Sobernheim	Sven	GLP	JA
018	Speck	Roger-Paul	SP	JA
171	Steger	Heinz F.	FDP	NEIN
181	Steiner	Jonas	SP	JA
034	Strub	Jean-Daniel	SP	JA
035	Tobler	Marcel	SP	JA
150	Tognella	Roger	FDP	NEIN
162	Traber	Christian	CVP	ENTHALTEN
105	Trevisan	Guido	GLP	JA
166	Tschanz	Raphaël	FDP	NEIN
183	Urben	Michel	SP	JA
110	Urech	Stefan	SVP	NEIN
120	Uttinger	Ursula	FDP	NEIN
047	Utz	Florian	SP	JA
144	Vogelbacher	Reto	CVP	ENTHALTEN
062	von Matt	Hans Urs	SP	JA
129	Weyermann	Karin	CVP	ENTHALTEN
113	Widmer	Katharina	SVP	NEIN
028	Wiesmann	Barbara	SP	JA
095	Wiesmann	Matthias	GLP	JA
015	Wyler	Rebekka	SP	JA

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 74 gegen 43 Stimmen (bei 6 Enthaltungen) zu.

2037. 2014/335

Weisung vom 29.10.2014:

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

Kommissionsreferent Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1:

Michael Baumer (FDP): *Wir haben jetzt 79 Anträge behandelt. Wir haben einen Drittel der Anträge bereits in der Kommission zurückgezogen. Trotzdem wäre es schade, wenn die Änderungen nicht verabschiedet würden. Deshalb beantragen wir die Änderung des Dispositivs.*

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1

Die BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 1:

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

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

Der Rat stimmt dem Antrag der BeKo RP/BZO stillschweigend zu.

Kommissionsreferent Änderungsantrag zu Dispositivziffer 3:

Niklaus Scherr (AL): *Es handelt sich um einen Pflichtdispositivpunkt. Wir müssen auch zu den nichtberücksichtigten Einwendungen Stellung nehmen. Es gibt diverse Anträge, die nach Ansicht des Hochbaudepartements in einer Planaufgabe enthalten sein müssten. Diese Präzisierung möchte erreichen, dass wir diese Einwendungen zustimmend zur Kenntnis nehmen.*

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 3

Die BeKo RP/BZO beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 3:

3. Vom Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (datiert 1. Oktober 2014) wird zustimmend Kenntnis genommen, soweit er die im ersten Teil der Revision behandelten Punkte betrifft.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der BeKo RP/BZO stillschweigend zu.

Schlussdebatte:

Niklaus Scherr (AL): *Wir haben in unserer einleitenden Fraktionserklärung unser verbreitetes Unbehagen über diese Revision zum Ausdruck gebracht. Der Zeitpunkt ist ungünstig. Wesentliche Grundlagen der Stadtentwicklung, namentlich der Richtplan, liegen noch nicht vor. Wir haben unser Unbehagen in Bezug auf die verschleierte Aufzoning des Untergeschosses zu einem Vollgeschoss geäußert. Einige Aspekte hatten für uns in der Debatte einen hohen Stellenwert. Wichtigster Entscheid war für uns, dass das zentrale Aufzoningselement für die Gebiete mit erhöhter Ausnutzung mindestens teilweise dringeblichen ist. Im zweiten Teil dieser Revision wird es einige Punkte geben, so beispielsweise Fragen zu Arealüberbauungen und Anträgen, die jetzt nicht berücksichtigt werden konnten, weil sie eine Planaufgabe beinhalten. Die Revision kommt zur Unzeit. Wir fühlen uns nicht einer Mehrheit zugehörig. Wir werden diese Revision in der Redaktionslesung ablehnen.*

Marco Denoth (SP): *Grundsätzlich verweise ich auf unsere Fraktionserklärung. Wir sprachen von einem halbvollen Glas. Die Mehrwertabschöpfung konnten wir hier nicht beraten. Das wird von oben vorgegeben. Dies hat keine Pegelveränderung im Glas ergeben. Wir hoffen auf den Kanton. Der volle Teil des Glases ist wichtiger. Wir konnten die Industrie- und Gewerbebezonen sichern. In den Kernzonen haben wir einige Anträge gewonnen. Wir mussten einige Einbussen in der Stadtqualität hinnehmen. Wir konnten vier von sieben Zonen vor der Aufzoning retten. Es ist wichtig, dass wir hier klare Mehrheiten finden konnten. Somit ist unser Glas etwas voller geworden. Wir haben damit gerechnet, einige Anträge zu verlieren, die wir schlussendlich gewonnen haben. Ein Highlight der Debatte war der Versuch von Severin Pflüger (FDP), die städtebauliche Debatte mit mittelalterlichen Städten Italiens zu verknüpfen. Ich war gerade auf einer Studienreise und habe in Italien Städte besichtigt. In diesen Städten ist mir kein einziges Auto entgegengekommen. Die Debatte war gut. Wir konnten viel diskutieren.*

Peter Schick (SVP): *Diese Debatte war für uns zwiespältig. Wir waren bei 41 Anträgen in der Mehrheit. Meist handelte es sich um Detailanträge. Die Grundsatzfrage der masselosen Zuwanderung wurde nicht aufgebracht. Man soll zwar verdichten, aber nicht überall und nur unter gewissen Voraussetzungen und Bedingungen. Die Frage stellt sich, wie die Stadt damit künftig umgehen wird. Die EG-Nutzungen konnten zumindest teilweise gestrichen werden. Es wurden gewisse Kernzonen erweitert. Auch dort stellt sich die Frage, ob die Stadt grossen Heimatschutz betreiben soll. Altes sollte abgebrochen werden, um Neues zu schaffen. Wir werden uns überlegen, ob wir die BZO annehmen*

werden.

Markus Knauss (Grüne): Wir haben bereits vor dieser Debatte ausgeführt, dass die BZO zu einer planerischen Unzeit erfolgt. Die wesentlichen Fragen der Stadtentwicklung werden nicht geklärt. Trotzdem werden Festlegungen getroffen, die zu einem planerischen Mehrwert führen. Das geänderte Raumplanungsgesetz des Bundes weist darauf hin, dass diese planerischen Mehrwerte finanziell abgegolten werden sollten. Das Untergeschoss beseitigt einen Missbrauch, aber es legalisiert einen planerischen Mehrwert ohne finanzielle Abgeltungen. Die Gebiete mit einer erhöhten Ausnutzung gefallen uns nicht. Man muss der SP jedoch zugutehalten, dass sie einen halbwegs intelligenten Vorschlag vorgelegt hat. Ich bin gespannt, ob die SP den Vertrauensvorschuss, den sie den Genossenschaften gegeben hat, in Form von subventionierten Wohnungen zurück-erhält. Der Verlauf der Debatte hat uns in der Ablehnung der BZO bestärkt. Dass die Mehrheit nicht bereit ist, für publikumorientierte Nutzungen zu sorgen, ist bedenklich. Wir haben ebenfalls festgestellt, dass wenig Sensibilität für Grünraumfragen besteht. Seitens der Bürgerlichen ist keine Besserung in Sicht. Das Mikroklima in der Stadt hat nichts mit dem Klima in den Alpen zu tun. Wir haben zu wenige positive Akzente setzen können. Wir lehnen die BZO ab.

Michael Baumer (FDP): Es wurde bereits im Vorfeld über die BZO diskutiert. Wir haben eine qualitative Verbesserung angestrebt. Es sollte einfacher werden, qualitativ guten Wohnraum zu schaffen. Zweitens wollten wir, dass mehr Wohnraum geschaffen werden kann. Die erste Auflage von 2013 war für uns sehr bedenklich. Deswegen haben wir konstruktiv Lösungen aufgezeigt. Wir sind sehr zufrieden damit, dass Stadtrat André Odermatt diese aufgenommen und in einer Vorlage verarbeitet hat. Das haben wir gemeinsam geschafft. Wir sind sehr positiv in die Diskussion gestartet. Die Erdgeschoss-nutzung an zentralen Plätzen ist sinnvoll, an Strassenzügen hingegen nicht. Es gab sehr viele Detailregelungen und Schutzgedanken. Wir haben alle behandelt, sind jedoch der Ansicht, dass diese Regelungen zu wenig bringen. Der zentrale Punkt dieser Revision ist vorhanden. Das Glas ist halbvoll. Wir haben eine qualitative Stadtentwicklung. Uns war wichtig, keine Abzonierung aufzubringen. Deswegen bin ich froh, dass die Parteien aufeinander zugegangen sind. Die quantitative Ausmehrung ist nicht erfolgt. Deshalb ist die vorliegende Revision nur ein erster Schritt zur Weiterentwicklung. Die strategische Frage, ob es eine qualitative Verbesserung gibt, ist erfüllt. Die Frage, ob es mehr Möglichkeiten und Anreize gibt, Wohnraum zu schaffen, ist nur zur Hälfte erfüllt. Wir sind insgesamt sehr zufrieden mit der Stossrichtung.

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): Die GLP hat im Vorfeld zur Teilrevision ihre eigenen Vorstellungen zur baulichen Entwicklung in Zürich eingebracht. Einige haben uns damals vorgeworfen, es handle sich um den falschen Zeitpunkt. Unsere Lösungen wurden fast alle verworfen. Uns war klar, dass in dieser zaghafte revidierten BZO kaum Spielraum für Veränderungen besteht. Unser Ziel ist klar, wir wollen, dass sich Zürich weiterentwickeln kann. Es soll Platz für unterschiedliche Lebensmodelle und Anforderungen bestehen. Anstatt Entwicklungspotential in der Höhe zu suchen oder Anreize für Verdichtung zu schaffen, haben wir uns mit unseren ursprünglichen Forderungen zurückgehalten und uns auf essentielle Fragen konzentriert. Wir haben uns beispielsweise

gefragt, welche Vorgaben tatsächlich notwendig sind. Die vorgeschriebenen EG-Nutzungen haben uns stark beschäftigt. Für eine ressourcenschonende und moderne Stadt ist dies durchaus wünschenswert. Nicht überzeugend finden wir, dass dies einfach in einen Plan aufgenommen wurde und man so tut, als sei das Geschäft um die Ecke gerettet. Einige unserer Anträge haben eine Mehrheit gefunden. Wir behalten uns für die Zukunft vor, eine Aufzonierung in jenen Gebieten zu fordern, die einer EG-Zone zugewiesen wurden. Andere Vorschriften haben uns überhaupt nicht überzeugt. Wir haben versucht, einen Teil der BZO zu entrümpeln. Im Grünbereich haben wir uns auf eine Reglementierung eingelassen. Der Frei- und Grünraum soll nicht vernachlässigt werden. Die BZO strebt eine sanfte Revision an und wir sehen keinen Anlass, sie abzulehnen.

Mario Mariani (CVP): Ich verweise auf unsere Fraktionserklärung, wo wir fragten, ob Zürich zum Ballenberg oder zur Little Big City werden soll. Die Anzeigen sprachen dafür, dass wir uns in Richtung Little Big City entwickeln würden, wären unsere Anträge zur Kieselgasse und Platte angenommen worden. Manchmal gehört man zu den Verlierern. Die Freude ist getrübt. Trotzdem ändert das nichts an unserer Zustimmung zur BZO. Ich glaube, wir müssen Erfahrungen sammeln und wir sind zuversichtlich, dass Lösungen gefunden werden können.

Dr. Mario Babini (parteilos): Als Quintessenz kann man sagen, dass diese BZO ein kleiner Schritt in die richtige Richtung darstellt. Zu grossen Teilen handelt es sich um Kompromisse. Jetzt haben wir in der BZO einen Geisterparagrafen. Das ist jedoch kein Grund, die BZO abzulehnen.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: Mit dieser Teilrevision wurde ein Grundlageninstrument für ein qualitatives Wachstum geschaffen. Als die Revision in Angriff genommen wurde, fing die Stadt an, rasant zu wachsen. Die Frage nach Qualitätssicherung und Mehrwert war damals noch offen. Die Qualität ist ein wichtiger Aspekt. Die UG-Lösung ist das Ausmerzen einer früheren Situation. Dies können wir auch mit einer Mehrwertlösung nicht zurückholen. Diese Ausnützung steht den Grundeigentümern seit 1999 zu. Wir haben also nichts verschenkt. Die Freiraumthematik wurde unter Wert behandelt. Ich verstehe hier das Verhalten der Grünen nicht. Es wird immer wieder vom Ballenberg gesprochen. Wenn verdichtet wird, braucht es auch Orte der Identifikation. Diese Zonen gehören dazu. Wir müssen am richtigen Ort verdichten. Wir haben ein Statement für den Werkplatz. Es ist klar, dass wir einen Schritt hin zur Qualität machen. Der kommunale Richtplan und die Freiraumsicherung stellen uns vor Herausforderungen. Wir machen uns auf einen Weg, den wir Zürich schuldig sind. Wir müssen die Stadt pflegen und qualitativ wachsen.

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

Die Vorlage wird stillschweigend an die Redaktionskommission (RedK) überwiesen.

Damit ist beschlossen:

Die geänderten Artikel der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind durch die RedK zu überprüfen (Art. 38 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 64 Abs. 1 GeschO GR). Die Schlussabstimmung findet nach der Redaktionslesung statt.

Bauordnung der Stadt Zürich
Bau- und Zonenordnung (AS 700.100)

A. Zonenordnung	
Art. 1 Zonen	
Das Gebiet der Stadt Zürich wird in folgende Zonen eingeteilt:	
zweigeschossige Wohnzone	W2bI
zweigeschossige Wohnzone	W2bII
zweigeschossige Wohnzone	W2bIII
zweigeschossige Wohnzone	W2
dreigeschossige Wohnzone	W3
viergeschossige Wohnzone	W4b
viergeschossige Wohnzone	W4
fünfgeschossige Wohnzone	W5
sechsgeschossige Wohnzone	W6
fünfgeschossige Zentrumszone	Z5
sechsgeschossige Zentrumszone	Z6
siebengeschossige Zentrumszone	Z7
Industrie- und Gewerbezone I	IG I
Industrie- und Gewerbezone II	IG II
Industrie- und Gewerbezone III	IG III
Zonen für öffentliche Bauten	Oe
Quartiererhaltungszonen	Q
Kernzonen	K
Erholungszonen	E
Freihaltezonen	F
Landwirtschaftszone	L
Reservezone	R
Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne	
¹ Der Zonenplan im Massstab 1:5000 ist massgebend für Abgrenzung der Zonen und, soweit die Ergänzungspläne keine abweichende Regelung enthalten, für die Anordnungen innerhalb der Zonen.	
² Es gelten folgende Ergänzungspläne:	



- a) Kernzonenpläne im Massstab 1:2500 für die Kernzonen Altstadt, Bernoulli, Belvoir, City, Enge, Fierzgasse, Heimatstrasse, Hirschengraben, Kaserne, Mythenquai, Neubühl, Parkring, Platte, Rämistrasse, Seefeld, Selnau, Utoquai und Zähringerstrasse.
- b) Kernzonenpläne im Massstab 1:1250 für die Kernzonen Albisrieden, Blüemliquartier, Drahtzug, Haumesser, Hinterberg 1 und 2, Hohe Promenade, Honrain, Höngg, Kieselgasse, Köschenrüti, Mittel-Leimbach, Ottenweg, Riedhof, Schwamendingen, Unteraffoltern, Vorderberg, Vordere Eierbrecht, Waidhof, Witikon und Wollishofen
- c) Quartiererhaltungszonenplan im Massstab 1:5000 und Ergänzungspläne im Massstab 1:2500 für die Gebiete der Quartiererhaltungszone III Kochstrasse, Konradstrasse, Langstrasse, Quellenstrasse, Seefeld, Werd, Weststrasse und Wipkingen;
- d) Waldabstandslinienpläne im Massstab 1:1000;
- e) Gewässerabstandslinienpläne im Massstab 1:1000;
- f) Aussichtsschutzpläne im Massstab 1:1000;
- g) *aufgehoben*
- h) Plan der Hochhausgebiete im Massstab 1:12500;
- i) Plan im Massstab 1:5000 für die Sonderbauvorschriften Bahnhof Oerlikon Ost;
- k) Pläne im Massstab 1:5000 für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht¹;
- l) Plan für Baumschutzgebiete im Massstab 1:5000;
- m) Ergänzungspläne Erdgeschossnutzungen im Massstab 1:2500.

³Der Zonenplan im Massstab 1:12500 ist nicht rechtsverbindlich.

Art. 3 Empfindlichkeitsstufen im Sinne von Art. 43 und 44 Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41)

¹Für folgende Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe II:

- a) zweigeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 90 %;
- b) drei- bis fünfgeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 66 % und mehr;
- c) sechsgeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 83 %;
- d) Kern- und Quartiererhaltungszonen mit einem Wohnanteil von 90 %;
- e) Freihaltezone Typus E.

²Für folgende Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III:

- a) zweigeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von weniger als 90 %;
- b) drei- bis fünfgeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von weniger als 66 %;
- c) sechsgeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von weniger als 83 %;
- d) Kern- und Quartiererhaltungszonen mit einem Wohnanteil von weniger als 90 %;
- e) Zentrumszonen;
- f) Erholungszonen;

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

<p>g) Landwirtschaftszonen; h) allgemeine Freihaltezonen; i) Freihaltezonen Typus A, C, D und P.</p>																
<p>³Für die Industrie- und Gewerbezonon I, II und III gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.</p>																
<p>⁴Für die Zonen für öffentliche Bauten gilt die im Zonenplan festgelegte Empfindlichkeitsstufe. Dabei werden Zonen für öffentliche Bauten mit Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Ausbildungseinrichtungen der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Die übrigen Zonen für öffentliche Bauten Oe2–Oe5 und Oe7 sowie Reckenholz und Wasserschutzpolizei Mythenquai werden der Empfindlichkeitsstufe III und Zonen für öffentliche Bauten Oe6 der Empfindlichkeitsstufe IV zugeteilt.</p>																
<p>⁵Für die im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebiete, welche der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet sind, gilt innerhalb eines Bereichs von 25 m gemessen ab der Grenze der bezeichneten Strassenparzelle die Empfindlichkeitsstufe III.</p>																
<p>⁶Der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnete Gebiete behalten diese Zuordnung, auch wenn der Wohnanteil im Einzelfall gestützt auf Vorschriften der Bauordnung oder des übergeordneten Rechts gesenkt wird.</p>																
<p>B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen</p>																
<p>Art. 6 Wohnanteil</p>																
<p>¹Von der anrechenbaren Fläche der Vollgeschosse und der solche ersetzenden Dach- und Untergeschosse eines Grundstückes ist mindestens der im Zonenplan festgelegte Anteil als Wohnfläche zu realisieren.</p>																
<p>²Ist ein Wohnanteil vorgeschrieben, müssen anrechenbare Flächen im Dachgeschoss dem Wohnen dienen. Vorbehalten bleibt eine Verlegung gemäss Abs. 3.</p>																
<p>³Die Wohnfläche kann innerhalb des Gebäudes und innerhalb eines Umkreises mit einem Radius von 150 m in der Kernzone Altstadt und von 300 m in den übrigen Zonen verlegt werden. Eine Weiterverlegung aus diesem Umkreis hinaus ist nicht zu lässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.</p>																
<p>⁴Der vorgeschriebene Wohnanteil darf zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, welche vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Dingen oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, auf höchstens folgende Werte herabgesetzt werden (gilt nicht in Gebieten mit einem zulässigen anrechenbaren Untergeschoss und einem vorgeschriebenen Wohnanteil unter 90 %):</p>																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Wohnanteils- pflicht</th> <th>Herabsetzung auf höchstens folgenden Wert</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>zweigeschossig</td> <td>90 %</td> <td>50 %</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">dreigeschossig</td> <td>90 %</td> <td>66 %</td> </tr> <tr> <td>66 %</td> <td>33 %</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">viergeschossig</td> <td>90 %</td> <td>75 %</td> </tr> <tr> <td>75 %</td> <td>50 %</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Wohnanteils- pflicht	Herabsetzung auf höchstens folgenden Wert	zweigeschossig	90 %	50 %	dreigeschossig	90 %	66 %	66 %	33 %	viergeschossig	90 %	75 %	75 %	50 %
Zone	Wohnanteils- pflicht	Herabsetzung auf höchstens folgenden Wert														
zweigeschossig	90 %	50 %														
dreigeschossig	90 %	66 %														
	66 %	33 %														
viergeschossig	90 %	75 %														
	75 %	50 %														

fünfgeschossig	90 %	80 %	
	80 %	60 %	
sechsgeschossig	90 %	83 %	
	83 %	66 %	
<p>^{4bis}Zugunsten Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte und dergleichen) sowie Kindergärten darf unabhängig vom vorgeschriebenen Wohnanteil der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden.</p>			
<p>⁵Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.</p>			
<p>Art. 6a Erdgeschossnutzung</p> <p>¹In Erdgeschossen, welche den in den Ergänzungsplänen bezeichneten massgeblichen Platz- und Strassenräumen zugewandt sind, sind in der ersten Raumtiefe nur gewerbliche Nutzungen zulässig. Liegen die bezeichneten Erdgeschosse in einer Kern-, Quartiererhaltungs- oder Zentrumszone, sind nur publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Gaststätten und Verkaufsgeschäfte zulässig.</p>			
<p>²Diese Regelung gilt auch für Gebäude, welche vor oder hinter der Baulinie liegen.</p>			
<p>³Der vorgeschriebene Wohnanteil darf zugunsten der in Abs. 1 vorgeschriebenen Erdgeschossnutzung auf höchstens folgende Werte herabgesetzt werden (gilt nicht in Gebieten mit einem zulässigen anrechenbaren Untergeschoss und einem vorgeschriebenen Wohnanteil unter 90 %):</p>			
Zone	Wohnanteils- pflicht	Herabsetzung auf höchstens folgende Werte	
zweigeschossig	90 %	50 %	
dreigeschossig	90 %	66 %	
	66 %	33 %	
viergeschossig	90 %	75 %	
	75 %	50 %	
fünfgeschossig	90 %	80 %	
	80 %	60 %	
sechsgeschossig	90 %	83 %	
	83 %	66 %	
<p>Art. 7 Geschlossene Überbauung</p> <p>¹Das Zusammenbauen ist erlaubt.</p>			
<p>²Der Grenzbau ist mit der schriftlichen Zustimmung der benachbarten Eigentümerschaft zulässig. Die nachbarliche Zustimmung ist nicht erforderlich in dem Ausmass, in welchem an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann, oder wenn die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist.</p>			
<p>^{2bis}Bei bereits aneinander gebauten Gebäuden bedarf es keiner nachbarlichen Zustimmung für den Grenzbau, falls das Profil oder Ausmass des Nachbargebäudes wegen einer angebrachten Aussenwärmehämmung überschritten wird.</p>			

<p>³Eine vorgeschriebene maximale Gebäudelänge darf auch beim Zusammenbauen nicht überschritten werden.</p>
<p>Art. 7a Dachgestaltung bei Attikageschossen²</p> <p>¹Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.</p>
<p>²In den 2-, 3-, und 4-geschossigen Wohnzonen darf das Attikageschoss hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 1.</p>
<p>³Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p>
<p>⁴Der First für die Bestimmung des Dachprofils von Gebäuden mit Flachdach ist in der Richtung der Gebäudelängsseite zu wählen. Bei zusammengebauten Gebäuden ist in der Regel die Längsseite des Gebäudekomplexes massgebend. Bis zu einem Verhältnis der Gebäudelängs- zur Gebäudeschmalseite von 4 zu 3 kann die Firstrichtung frei gewählt werden.</p>
<p>Art. 8 Arealüberbauung</p> <p>¹Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen, ausgenommen W2b, sowie in allen Zentrumszonen und Zonen für öffentliche Bauten zulässig.</p>
<p>²Die Arealfläche muss mindestens 6000 m² betragen.</p>
<p>³Für die Arealüberbauung müssen ausreichend Gemeinschaftsräume geschaffen werden und es ist von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen ein angemessener Anteil zu überdecken.</p>
<p>⁴Innerhalb der Arealüberbauung gelten für die Grenz- und Gebäudeabstände die kantonalen Abstandsvorschriften. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.</p>
<p>⁵Die zonengemässe Vollgeschosszahl darf in der Wohnzone W2 auf drei, in der Wohnzone W3 auf vier, in der Wohnzone W4b auf fünf Vollgeschosse und in den übrigen Zonen auf sieben Vollgeschosse erhöht werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt in den Wohnzonen W2 und W3 12,5 m, in der Wohnzone W4b 15,5 m und in den übrigen Zonen 25 m.</p>
<p>⁶Die Ausnützungsziffer darf in den Wohn- und Zentrumszonen sowie in den Zonen für öffentliche Bauten Oe2–Oe5 um den nach folgender Formel berechneten Wert heraufgesetzt werden: Ausnützungsziffer geteilt durch die gemäss Regelbauweise zulässige Vollgeschosszahl zuzüglich 10 Prozentpunkte abzüglich in anrechenbaren Dachgeschossen realisierte Ausnützungsziffer. Ist ein Wohnanteil vorgeschrieben, muss die der realisierten Mehrausnützung entsprechende Fläche vollumfänglich dem Wohnen dienen.</p>
<p>⁷Für die Wohnzonen W4, W5 und W6 gilt im Rahmen der Arealüberbauung in Abweichung von Art. 13 Abs. 1 und 3 zudem Folgendes:</p>

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

<p>a) ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig;</p> <p>b) das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu einem Fünftel der Fläche, die sich je Geschoss bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung nach Regelbauweise ergäbe, mit anrechenbaren Räumen genutzt werden;</p> <p>c) dabei darf der fertige Boden des darüber liegenden Vollgeschosses höher als 1 m über dem gewachsenen Boden längs der Gebäudeaussenseite liegen.</p>
<p>⁸Gebäude haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 % zu übertreffen. Wird der Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten gemäss Abs. 5 ganz oder teilweise beansprucht, müssen Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P- oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, ist diesen Energiewerten zu entsprechen. Bei Arealüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie oder die kantonalen Wärmedämmvorschriften im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards oder Vorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.³</p>
<p>Art. 10 Abgrabungen, Aufschüttungen</p> <p>¹Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen sind zulässig.</p>
<p>²Im Übrigen sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden. Das Mass der Gebäudehöhe muss auch ab dem gestalteten Terrain eingehalten bleiben.</p>
<p>Art. 11 Begrünung; Spiel- und Ruheflächen; Gärten</p> <p>¹In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.</p>
<p>²Bei der Erstellung von Hauptgebäuden sind in Wohnzonen mindestens zwei Drittel, in den Quartierhaltungszonen mindestens die Hälfte und in Zentrumszonen mindestens ein Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen. Ein der Art der Überbauung entsprechender Teil ist als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.</p>
<p>³Die Herrichtung solcher Freizeit- oder Pflanzgärten, Spiel- oder Ruheflächen kann bei bestehenden Mehrfamilienhäusern verlangt werden, wenn dafür ein Bedürfnis vorhanden und die Verpflichtung technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.</p>
<p>Art. 11a Baumschutz</p> <p>¹In den Baumschutzgebieten ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Ebenso benötigen Eingriffe im Kronenbereich oder am Wurzelwerk solcher Bäume, welche sich wie eine Beseitigung auswirken oder eine solche notwendig machen, eine Bewilligung.</p> <p>²Bäume im Baumschutzgebiet mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm sind bei natürlichem Abgang zu ersetzen, sofern keine Gründe nach Abs. 5 lit. b, c oder d entgegenstehen.</p>

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

³Der massgebliche Stammumfang ist jeweils 1 m über dem gewachsenen Boden zu messen. Mehrstämmige Bäume fallen unter die Bestimmungen, wenn mindestens ein Stamm einen Umfang von mehr als 80 cm aufweist oder die Summe des Umfangs der zwei dicksten Stämme grösser als 100 cm ist.

⁴Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind Massnahmen zur polizeilich gebotenen Freihaltung des Strassenraums.

⁵Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn an der Erhaltung des Baumes kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn

- a) der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat,
- b) der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss,
- c) der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist,
- d) der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.

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

C. Wohnzonen

Art. 13 Grundmasse

¹Es gelten folgende Grundmasse:

	W2bl	W2bII	W2bIII	W2
Vollgeschosse max.	2	2	2	2
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1	1
Gebäudehöhe max. (m)	9	9	9	9
Grundgrenz-Abstand min. (m)	5	5	5	5
Gebäuelänge inkl. besondere Gebäude max. (m)	25	20		
Ausnützungsziffer max. (%)	40	40	45	60
Überbauungsziffer Hauptgebäude max. (%)	22	22	25	

	W3	W4b	W4	W5	W6
Vollgeschosse max.	3	4	4	5	6

anrechenbares Untergeschoss max.	0	0	0 vorbehältlich Art. 8 Abs. 7	0 vorbehältlich Art. 8 Abs. 7	0 vorbehältlich Art. 8 Abs. 7																			
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1	1	1																			
Gebäudehöhe max. (m)	9,5	12,5	12,5	15,5	18,5																			
Grundgrenz-Abstand min. (m)	5	5	5	5	5																			
Gebäuelänge inkl. besondere Gebäude max. (m)																								
Ausnutzungsziffer max. (%)	90	105	120	165	205																			
Überbauungsziffer Hauptgebäude max. (%)																								
<p>²In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit erhöhter Ausnutzung gelten:</p> <p>a) die kantonalen Abstandsvorschriften, rückwärtig jedoch ausgehend von einem Grundgrenzabstand von 5 m;</p> <p>b) innerhalb eines 12 m breiten Grundstückstreifens entlang den im Zonenplan bezeichneten Strassen, gemessen ab der Baulinie oder der Strassenabstandslinie, eine Ausnutzungsziffer nach der Formel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse mal 100 %. Eine Übertragung dieser Ausnutzung auf andere Parzellen oder Parzelleile ist nicht zulässig.</p>																								
<p>³Für die Wohnzonen W3, W4b, W4, W5 und W6 gilt zudem Folgendes:</p> <p>a) Der fertige Boden des untersten Vollgeschosses oder des ein solches ersetzenden Untergeschosses darf nicht höher als 1 m über dem gewachsenen Boden längs der Gebäudeaussenseite liegen;</p> <p>b) Ersetzt ein Untergeschoss ein Vollgeschoss, darf der fertige Boden des darüber liegenden Vollgeschosses höher als 1 m über dem gewachsenen Boden längs der Gebäudeaussenseite liegen.</p>																								
<p>⁴In den Wohnzonen darf bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden.</p>																								
<p>Art. 14 Mehrlängenzuschlag</p> <p>¹In den folgenden Zonen erhöht sich der Grenzabstand bei Fassadenlängen von mehr als 12 m um 1/3 der Mehrlänge, jedoch höchstens auf folgende Masse:</p> <table border="1"> <tr> <td>W2bl</td> <td>W2bll</td> <td>W2blll</td> <td>W2</td> <td>W3</td> <td>W4b</td> <td>W4</td> <td>W5</td> <td>W6</td> </tr> <tr> <td>10 m</td> <td>10 m</td> <td>10 m</td> <td>10 m</td> <td>10 m</td> <td>11 m</td> <td>11 m</td> <td>12 m</td> <td>13 m</td> </tr> </table>							W2bl	W2bll	W2blll	W2	W3	W4b	W4	W5	W6	10 m	10 m	10 m	10 m	10 m	11 m	11 m	12 m	13 m
W2bl	W2bll	W2blll	W2	W3	W4b	W4	W5	W6																
10 m	10 m	10 m	10 m	10 m	11 m	11 m	12 m	13 m																
<p>²In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit erhöhter Ausnutzung entfällt der Mehrlängenzuschlag.</p>																								
<p>³Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.</p>																								



<p>Art. 15 Herabsetzung des Grenzabstandes</p> <p>Der Grenzabstand gemäss Art. 13 und 14 verringert sich für jedes weggelassene und nicht durch ein Untergeschoss ersetzte Vollgeschoss um 1 m bis höchstens auf das kantonale Mindestmass, sofern auch die der reduzierten Vollgeschosszahl entsprechende Gebäudehöhe gemäss Art. 13 Abs. 1 der jeweiligen Zone, und in der Wohnzone W3 eine solche von 6,5 m, nicht überschritten wird.</p>
<p>Art. 16 Nutzweise</p> <p>¹In den zweigeschossigen Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 90 %, in den drei- bis fünfgeschossigen Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 66 % und mehr und in den sechsgeschossigen Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 83 % sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.</p>
<p>²Ist in den in Abs. 1 genannten Wohnzonen der vorgeschriebene Wohnanteil niedriger, sind auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.</p>
<p>³Ist in den zwei- und sechsgeschossigen Wohnzonen ein Wohnanteil von mindestens 50 % und in den drei- bis fünfgeschossigen Wohnzonen ein solcher von mindestens 33 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.</p>
<p>C^{bis}. Zentrumszonen</p>
<p>Art. 18a Nutzweise</p> <p>¹Es sind Wohnnutzungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.</p>
<p>²Im Erdgeschoss sind in der ersten Raamtiefe entlang von Strassen und Plätzen keine Wohnnutzungen zulässig.</p>
<p>³Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.</p>
<p>Art. 18b Dachgestaltung</p> <p>¹Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.</p>
<p>²Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster sowie Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten erlaubt. Die gesamte Fensterfläche darf höchstens einen Achtel der Bodenfläche des zugehörigen Raumes betragen.</p>
<p>D. Industrie- und Gewerbezone</p>

Art. 19 Grundmasse

¹Es gelten folgende Grundmasse:

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

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

³In der Industrie- und Gewerbezone IG III kann die Hälfte der Freifläche innerhalb eines Umkreises mit einem Radius von 300 m verlegt werden. Eine Weiterverlegung aus diesem Umkreis hinaus ist nicht zulässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

⁴Gegenüber Grundstücken in Wohn-, Quartiererhaltungs- und Kernzonen erhöht sich der Grundgrenzabstand um das Mass der Mehrhöhe, welche die Gebäudehöhe von 12 m übersteigt, jedoch höchstens auf 16,5 m.

Art. 19a Nutzweise

¹In allen Industrie- und Gewerbezone sind stark störende Nutzungen zulässig.

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

E^{bis}. Quartiererhaltungszonen

1. Allgemeine Vorschriften

Art. 24c^{bis} Erscheinung der Gebäude

¹Der Fussboden des Erdgeschosses darf nicht unter dem gewachsenen Boden, gemessen in der Mitte der strassenseitigen Gebäudeaussenseite, und höchstens 1 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens längs der strassenseitigen Gebäudeaussenseite liegen.

²Können die Masse in steilem Gelände nicht eingehalten werden, hat sich die Lage des Erdgeschossfussbodens an den gebietstypischen Bauten im näheren Umfeld zu orientieren.

³In Erscheinung tretende, anrechenbare Untergeschosse dürfen strassenseitig nur eine untergeordnete Befensterung aufweisen.

⁴Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse (ohne Dachgeschosse) dürfen insgesamt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen.

⁵Liegt der Mindestwohnanteil unter 90 %, ist das Erdgeschoss mit einer deutlich grösseren Höhe als die übrigen Geschosse auszubilden.

Art. 24d Dachgestaltung von Schrägdächern

¹Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

²Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

³Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster sowie Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten erlaubt. Die gesamte Fensterfläche darf höchstens einen Achtel der Bodenfläche des zugehörigen Raumes betragen.

⁴Herrschen Mansardendächer und ähnliche steile Dachformen vor und erreicht die Mehrzahl der Gebäude mit ihrer Traufe die erlaubte Gebäudehöhe, darf die für das Schrägdach zulässige Dachebene durchstossen werden.

Art. 24e Abweichungen von Grundmassen

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

2. Quartiererhaltungszone I

Art. 24f Gebietscharakter

¹Die Gebiete zeichnen sich aus durch eine die Strassen begleitende, mehrheitlich geschlossene Bauweise von hoher Dichte des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und Innenhöfen oder Ansätzen zu einer Hofbildung. Der rückwärtige Bereich bzw. die Höfe sind unterschiedlich dicht bebaut oder grossflächig frei gehalten.

²Die Strassenfassaden mit Repräsentationsfunktion weisen überwiegend 4 bis 5 Vollgeschosse mit ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf. Die rückwärtigen Fassaden sind meist einfacher gestaltet.

Art. 24g Randgebäude

¹Randgebäude sind Hauptgebäude entlang Strassen und Plätzen.

²Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse max.	3	4	5	6	7
Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1	1	1
anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	2	2	2
Gebäudehöhe max.	11,5	14,7	18,0	21,5	25,0
Firsthöhe max. (m)	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
seitlicher Grenzabstand min. (m)	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5

³Die geschlossene Bauweise ist entlang Strassen und Plätzen im seitlichen Bereich zustimmungsfrei gestattet; beim Ersatz von Hauptgebäuden mit seitlich geschlossener Bauweise ist sie vorgeschrieben.

⁴Strassenseitig ist auf die in der betreffenden Gebäudezeile vorherrschende Bauflucht bzw. eine weiter zurückliegende Baulinie zu bauen. Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen dürfen die Fassade maximal um 1,5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen. Die gleichen Einschränkungen gelten für Vorsprünge im seitlichen Bereich.

⁵Hofseitig gelten folgende Bestimmungen:

- a) Im Gebiet a gelten die kantonalen Abstandsvorschriften und für Hauptgebäude zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab strassenseitig vorherrschender Bauflucht bzw. weiter zurückliegender Baulinie. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.
- b) In den Gebieten b, c und d darf bis auf die in 12 m Abstand verlaufende Parallele zur strassenseitig vorherrschenden Bauflucht bzw. zu einer weiter zurückliegenden Baulinie gebaut werden.
- c) Bestehende Randgebäude (Stichtag 1. Januar 1999), welche die hofseitig vorgeschriebene Baubegrenzung überschreiten, dürfen über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche und Geschossigkeit sowie des bisherigen Gebäudekubus ersetzt werden. Dabei sind die Grundmasse gemäss Abs. 2 und ein minimaler Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten. Nur unter der Voraussetzung, dass das neu erstellte Randgebäude die Baubegrenzung einhält und den bisherigen Gebäudekubus aufgibt, dürfen bisher nicht ausgeschöpfte Grundmasse gemäss Abs. 2 beansprucht werden.
- d) Im Gebiet a gelten für Gebäudevorsprünge die kantonalen Vorschriften. In den Gebieten b, c und d darf die hofseitige Baubegrenzung mit Balkonen um maximal 2 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überstellt werden. In den Gebieten b, c und d dürfen zudem bei bestehenden Gebäuden (Stichtag: 1. Januar 1999) Liftanbauten im technisch erforderlichen Ausmass und unter Beachtung eines minimalen Grenzabstandes von 3,5 m die Baubegrenzung überstellen.

Art. 24h Hofgebäude

¹Hofgebäude sind Hauptgebäude im Hof- bzw. im rückwärtigen Bereich.

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

³In den Gebieten b und c gelten folgende Bestimmungen:

- a)

Vollgeschoss max.	2
anrechenbares Untergeschoss max.	1
anrechenbares Dachgeschoss	0
Gebäudehöhe max. (m)	7,0
Firsthöhe max. (m)	3,0
Grenzabstand min. (m)	3,5
- b) Anrechenbare Räume im Untergeschoss sind nur im Umfang der grösstmöglichen Vollgeschossfläche zulässig.
- c) Hofgebäude dürfen mit anderen Hofgebäuden zusammengebaut werden, im Gebiet b zudem mit Randgebäuden.
- d) *aufgehoben*

e)	Die nicht mit Randgebäuden überbaubaren Parzellen und Parzellenteile dürfen im Gebiet b höchstens zu einem Drittel und im Gebiet c höchstens zu einem Fünftel mit Hofgebäuden überbaut werden.	
<p>⁴Im Gebiet d darf der Hofbereich nicht weiter überbaut werden. Bestehende Hofgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) dürfen über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche umgebaut und ersetzt werden. Dabei sind die im Gebiet b geltenden Grundmasse gemäss Abs. 3 einzuhalten.</p>		
<p>⁵In Hofgebäuden ist der Wohnanteil gemäss Zonenplan einzuhalten, höchstens jedoch ein solcher von 50 %.</p>		
3. Quartiererhaltungszone II		
Art. 24I Hauptgebäude		
¹ Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:		
	3	4
Vollgeschosse max.	1	1
anrechenbare s Untergeschoss max.	1	1
anrechenbares Dachgeschoss	1	1
Gebäudehöhe max. (m)	11,5	14,7
Firsthöhe max. (m)	5	5
Grenzabstand min. (m)	3,5	3,5
<p>²Die geschlossene Bauweise ist entlang Strassen und Plätzen im seitlichen Bereich bis auf eine Bautiefe von maximal 16 m gestattet; im rückwärtigen Bereich ist sie nicht zulässig.</p>		
<p>³Für Hauptgebäude gilt eine maximale Bautiefe von 16 m, gemessen ab der Baulinie oder der Strassenabstandslinie. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.</p>		
<p>^{3bis}Strassenseitig dürfen einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen die Fassade maximal um 1,5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen. Die gleichen Einschränkungen gelten für Vorsprünge im seitlichen Bereich.</p>		
<p>⁴Bestehende Hauptgebäude (Stichtag 1. Januar 1999), welche die maximale Bautiefe überschreiten oder im dahinter liegenden Bereich stehen, dürfen über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche und Geschossigkeit sowie des bisherigen Gebäudekubus ersetzt werden. Dabei sind die Grundmasse gemäss Abs. 1 einzuhalten. Nur unter der Voraussetzung, dass das neu erstellte Hauptgebäude die Bautiefe einhält und den bisherigen Gebäudekubus aufgibt, dürfen bisher nicht ausgeschöpfte Grundmasse gemäss Abs. 1 und 3 beansprucht werden.</p>		
<p>⁵Bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) darf ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden.</p>		
Art. 24m Besondere Gebäude		
<p>2 % der Parzellenfläche, wenigstens jedoch 10 m², dürfen mit besonderen Gebäuden überstellt werden. Diese unterliegen nur den kantonalen Abstandsvorschriften.</p>		

4. Quartiererhaltungszone III			
Art. 24n Gebietscharakter			
<p>¹Die Gebiete zeichnen sich durch eine die Strassen begleitende, mehrheitlich offene Bauweise von hoher Dichte des späten 19. Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und einer hohen Durchlässigkeit aus. Die Gebäude sind in der Regel allseitig orientiert und verfügen über einen mehrseitigen Bezug zu unterschiedlich strukturierten Aussenräumen. Der rückwärtige Bereich und die Höfe sind dicht bebaut.</p>			
<p>²Die Strassenfassaden weisen überwiegend 4 bis 5 Vollgeschosse mit mehrheitlich ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf.</p>			
Art. 24o Randgebäude			
<p>¹Randgebäude sind Hauptgebäude entlang Strassen und Plätzen.</p>			
<p>²Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:</p>			
Vollgeschosse max.	3	4	5
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1
anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	2
Gebäudehöhe max. (m)	11,5	14,7	18,0
Firsthöhe max. (m)	5,0	5,0	5,0
Grenzabstand min. (m)	3,5	3,5	3,5
<p>³Unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse kann ein Näherbaurecht begründet und der Grenz- oder Gebäudeabstand verringert werden. Dabei darf ein Gebäudeabstand von 5 m nicht unterschritten werden. Dies gilt auch gegenüber Hofgebäuden.</p>			
<p>⁴In den im Quartiererhaltungszoneplan bezeichneten Bereichen ist das Zusammenbauen erlaubt, wenn beide Gebäude gleichzeitig erstellt werden. Ansonsten ist die geschlossene Bauweise zustimmungsfrei gestattet.</p>			
<p>⁵Für Hauptgebäude entlang Strassen und Plätzen gilt im Gebiet a eine maximale Bautiefe von 16 m, im Gebiet b eine maximale Bautiefe von 12 m, gemessen ab strassenseitig vorherrschender Bauflicht oder weiter zurückliegender Baulinie. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.</p>			
<p>⁶Strassenseitig ist auf die in der betreffenden Gebäudezeile vorherrschende Bauflicht oder eine weiter zurückliegende Baulinie zu bauen. Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen dürfen die Fassade maximal um 1,5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen. Die gleichen Einschränkungen gelten für Vorsprünge im seitlichen Bereich.</p>			
Art. 24p Hofgebäude			
<p>¹Hofgebäude sind Hauptgebäude im Hof- oder im rückwärtigen Bereich.</p>			
<p>²Im Gebiet a unterliegen die Hofgebäude keinen speziellen Bestimmungen. Es gelten die für Randgebäude gültigen Grundmasse sowie die kantonalen Abstandsvorschriften.</p>			

³ Im Gebiet b gelten folgende Grundmasse:	
a) Vollgeschosse max.	3
anrechenbares Untergeschoss max.	1
anrechenbares Dachgeschoss	0
Gebäudehöhe max. (m)	11,5
Firsthöhe max. (m)	3
Grenzabstand min. (m)	3,5
b) Anrechenbare Räume im Untergeschoss sind nur im Umfang der grösstmöglichen Vollgeschossfläche zulässig.	
c) Hofgebäude dürfen nur mit Hofgebäuden zusammengebaut werden.	
⁴ In Hofgebäuden ist der Wohnanteil gemäss Zonenplan einzuhalten, höchstens jedoch ein solcher von 66 %.	
Art. 24q Besondere Gebäude	
2 % der Parzellenfläche, wenigstens jedoch 10 m ² , dürfen mit besonderen Gebäuden überstellt werden. Diese unterliegen nur den kantonalen Abstandsvorschriften.	
F.	Kernzonen
2.	Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen
Art. 27 Überbaubare Flächen	
¹ Hauptgebäude können nur innerhalb der Baubereiche oder Baubegrenzungslinien sowie anstelle von mit Profilerhaltung oder Profilangleichung gekennzeichneten Gebäuden neu erstellt werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Gebietscharakters liegt und keine schutzwürdigen nachbarlichen Interessen verletzt werden.	
² Für unter Schutz gestellte Gebäude ist die Beschränkung der überbaubaren Fläche nicht massgebend.	
³ Das Bauen auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze ist gestattet, soweit nicht eine Profilerhaltung, eine Profilangleichung, ein Baubereich oder eine Baubegrenzungslinie entgegenstehen.	
⁴ In den Kernzonen Rämistrasse, Hirschengraben, Zähringerstrasse, Albisrieden, Höngg, Witikon, Drahtzug, Hinterberg, Honrain, Köschenrüti, Riedhof, Vorderberg, Parkring, Seefeld, Kieselgasse, Platte und Neubühl ist die Geltung der Baulinie suspendiert, wo die vorgeschriebene Profilerhaltung Gebäude oder Gebäudeteile im Baulinienbereich betrifft.	
Art. 28 Profilerhaltung	
¹ Gebäude oder Gebäudeteile haben im Bereich einer Profilerhaltungslinie bei Ersatz oder Umbau den Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude zu übernehmen. Die Zahl der bestehenden Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.	
² Für die Nutzung überhoher Raumstrukturen (Fabrikhallen, landwirtschaftliche Remisen etc.) mit mehrgeschossigen Raumhöhen darf die Zahl der bestehenden Vollgeschosse überschritten werden, sofern keine schutzwürdigen Interessen entgegenstehen.	

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

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

⁵Ist in den Kernzonen City, Enge, Hirschengraben, Zähringerstrasse, Mythenquai, Rämistrasse, Seefeld, Selnau und Utoquai bei Gebäuden oder Gebäudeteilen nur entlang der Strassenfassaden eine Profilerhaltungslinie festgesetzt, gelten folgende Bestimmungen:

- a) In den mit H bezeichneten Strassengevierten ist bei Um- und Neubauten die hofseitige Baubegrenzung der bestehenden Hauptgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) einzuhalten. Der Hofbereich darf nicht weiter überbaut werden. Bestehende Hofgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) dürfen im bisherigen Kubus umgebaut werden. Zusätzlich dürfen 2 % der im Hofbereich gelegenen Parzellen und Parzellenteile, wenigstens jedoch 10 m², mit besonderen Gebäuden überstellt werden.
- b) Im Übrigen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Hauptgebäude ist zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab Profilerhaltungslinie, einzuhalten. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.

Art. 29 Profilageichung

¹Gebäude oder Gebäudeteile haben sich im Bereich einer Profilageichungslinie bei Ersatz oder Umbau an der Erdgeschossansetzung, an der Höhe und Ausgestaltung des Erdgeschosses und an der Traufhöhe der massgebenden Nachbargebäude zu orientieren.

²Ist in den Kernzonen City, Enge, Hirschengraben, Mythenquai, Rämistrasse, Seefeld, Selnau und Utoquai bei Gebäuden oder Gebäudeteilen nur entlang der Strassenfassaden eine Profilageichungslinie festgesetzt, gelten folgende Bestimmungen:

- a) In den mit H bezeichneten Strassengevierten ist bei Um- und Neubauten die hofseitige Baubegrenzung der bestehenden Hauptgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) einzuhalten. Der Hofbereich darf nicht weiter überbaut werden. Bestehende Hofgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) dürfen im bisherigen Kubus umgebaut werden. Zusätzlich dürfen 2 % der im Hofbereich gelegenen Parzellen und Parzellenteile, wenigstens jedoch 10 m², mit besonderen Gebäuden überstellt werden.
- b) Im Übrigen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Hauptgebäude ist zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab Profilageichungslinie, einzuhalten. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.

Art. 30 Baubereich

¹Sind im Baubereich keine Bezeichnungen enthalten, so kann ein Gebäude mit der bestehenden oberirdischen Baumasse neu erstellt werden. Die Baumasse berechnet sich nach den kantonalen Vorschriften über die Baumassenziffer.

²Im Baubereich oder im Grundstück eingetragene Bezeichnungen bedeuten folgende Vorschriften:

- a) Entsprechend den nachstehenden Bezeichnungen gelten die Grundmasse:

	K2	K3	K4	K5
Vollgeschosse max.	2	3	4	5
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1	1

anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1	1
Gebäudehöhe max.	7,5	10,5	13,5	16,5
Grundgrenzabstand min. (m)	5	5	3,5	3,5
Abstand mit Mehrlängenzuschlag max. (m)	10	11		
Ausnutzungsziffer max. (%)	60	90	130	170

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

- b) Ein Buchstabe verweist auf gebietsbezogene Zusatzvorschriften.
- c) Die Zahl über dem Strich bezeichnet die maximal zulässigen Vollgeschosse.
- d) Die Zahl unter dem Strich bezeichnet die maximal zulässige Gebäudegrundfläche in m².
- e) Eine Zahlenangabe entlang der Baubereichsline bezeichnet die maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern. Sie geht der Gebäudehöhe gemäss Art. 32 vor.

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

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

Art. 31 Baubegrenzungslinie

¹Innerhalb der Baubegrenzungslinie sind in der Regel 5 Vollgeschosse zulässig. Wo 6 Vollgeschosse zulässig sind, ist dies im Kernzonenplan eingetragen.

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

³Hauptgebäude sind auf die Baubegrenzungslinie zu stellen.

⁴In den mit H bezeichneten Strassengevierten ist bei Um- und Neubauten die hofseitige Baubegrenzung der bestehenden Hauptgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) einzuhalten. Der Hofbereich darf nicht weiter überbaut werden. Bestehende Hofgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) dürfen im bisherigen Kubus umgebaut werden. Zusätzlich dürfen 2 % der im Hofbereich gelegenen Parzellen und Parzellenteile, wenigstens jedoch 10 m², mit besonderen Gebäuden überstellt werden.

⁵Im übrigen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Hauptgebäude ist zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab Baubegrenzungslinie, einzuhalten. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnutzung entsteht.

Art. 33 Höhenlage der Gebäude

¹Der Fussboden des Erdgeschosses darf entweder höchstens 1,5 m über dem tiefsten oder maximal 0,5 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Bodens längs der Gebäudeaussenseite liegen. In der Mitte der strassenseitigen Gebäudeaussenseite darf der Fussboden des Erdgeschosses nicht unter dem gewachsenen Boden liegen.

<p>²Können die Masse in steilem Gelände nicht eingehalten werden, hat sich die Lage des Erdgeschossfussbodens an den gebietstypischen Bauten im näheren Umfeld zu orientieren.</p>
<p>³Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse (ohne Dachgeschoss) dürfen insgesamt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen.</p>
<p>Art. 34 Abgrabungen, Aufschüttungen</p> <p>Für Abgrabungen und Aufschüttungen gilt Art. 10 unter dem Vorbehalt der Wahrung des Gebietscharakters und der Erzielung einer guten Gesamtwirkung. Vorbehalten bleibt zudem Art. 35 Abs. 1.</p>
<p>Art. 36 Dachgeschoss</p> <p>¹Zusätzlich zu den Vollgeschossen ist ein anrechenbares Dachgeschoss erlaubt.</p>
<p>²In den Kernzonen darf bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden.</p>
<p>Art. 38 Unterirdische Gebäude</p> <p>¹Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile können auch ausserhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden, sofern sie den gewachsenen Boden nicht überragen.</p>
<p>²In unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen ausserhalb der überbaubaren Flächen sind keine Räume mit anrechenbaren Nutzungen gestattet.</p>
<p>Art. 39 Dachgestaltung</p> <p>¹Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.</p>
<p>²Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.</p>
<p>³Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster sowie Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten erlaubt. Die Gesamfläche der Dachfenster darf im 2. Dachgeschoss höchstens einen Achtel der Bodenfläche des zugehörigen Raumes betragen.</p>
<p>⁶Wo Mansardendächer, Zinnendächer und ähnliche steile Dachformen vorherrschen und die Mehrzahl der Gebäude mit ihrer Traufe die erlaubte Gebäudehöhe erreicht, ist eine Durchstossung der für das Schrägdach zulässigen Dachebene gestattet.</p>
<p>⁷Zur Wahrung gebietstypischer Dachformen und im Interesse eines besseren Erscheinungsbildes können in den Kernzonen City, Enge, Selnau, Utoquai, Mythenquai, Rämistrasse, Hirschengraben, Zähringerstrasse, Parkring und Seefeld Abweichungen von der Längenbeschränkung von Dachaufbauten bewilligt oder angeordnet werden.</p>
<p>Art. 43 Allgemeine Gestaltungsvorschrift</p> <p>¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Bei nicht mit Bauten überstellten Flächen ist dabei insbesondere die gebietscharakteristische Geländemodellierung, Bepflanzung und Materialisierung zu berücksichtigen.</p>
<p>²Energetische Massnahmen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien müssen für sich allein dem typischen Gebietscharakter nicht entsprechen; sie sind aber so zu gestalten und in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen, dass der typische Gebietscharakter insgesamt nicht beeinträchtigt und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.</p>

Art.43a Begrünung; Spiel- und Ruheflächen; Gärten

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

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

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

³Vorbehalten bleiben abweichende Gestaltungsanforderungen zur Wahrung des Gebietscharakters.

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

3. Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften

a) Altstadt

Art. 44 Gebietscharakter Altstadt

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

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

³Charakteristisch sind insbesondere:

- a) die vielfältige Dachlandschaft;
- b) die teilweise stark differierenden Traufhöhen;
- c) die unterschiedlich hohen und daher von Haus zu Haus versetzten Stockwerke:

- d) die unregelmässig in mittelalterlicher oder regelmässig in barocker Tradition angeordneten Fenster;
- e) Brandmauern, welche die einzelnen Gebäudeeinheiten trennen;
- f) die ebenerdigen Keller, die im 19. Jahrhundert zu Läden, Restaurants und Werkstätten umgenutzt wurden;
- g) die im nichtunterkellerten Bereich enthaltenen archäologischen Zeugen für die 2000-jährige Geschichte der Altstadt.

Art. 46 Zusatzvorschriften Altstadt: Festlegung der Profilerhaltung

¹Für sämtliche Bauten in der Altstadt gilt allseitig die Profilerhaltung gemäss Art. 28.

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

Art. 48 Zusatzvorschriften Altstadt: Gestaltung

¹Das bisherige System der Haustrennwände ist zu übernehmen.

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

³Fassaden sind so zu gliedern, dass sie den alten Hausbreiten entsprechen.

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

Art. 49 Zusatzvorschriften Altstadt: Untergeschosse

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

b) City

Art. 50 Gebietscharakter City

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

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

³Markant ist der s-förmige Verlauf der Uraniastrasse, zum Auftakt flankiert von den grosstädtisch konzipierten Amtshäusern und der Sternwarte, weiter begleitet von aufwändig im Jugendstil und Art déco geschmückten Fassaden.

⁴Entlang der Löwen- und Talstrasse prägen teilweise bis zu einem Strassenblock lange Gebäude das Strassenbild.

<p>⁵Im Gebiet des Talackers und um den barocken Pelikanplatz entstand in der Mitte des 20. Jahrhunderts ein modernes Geschäftsviertel mit grossvolumigen Bürobauten.</p>
<p>c) Enge und Selnau</p>
<p>Art. 52 Gebietscharakter Enge und Selnau</p> <p>¹Zwischen Schanzengraben und Bahnhof Enge entstand im Gebiet der Kernzone Enge seit der Mitte des 19. Jahrhunderts ein Wohngebiet mit zwei- bis viergeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern. Prägend sind die schlossähnlichen Wohnblöcke an der Seefront und die erhaltenen Blockrandbebauungen zwischen Genfer- und Alfred-Escher-Strasse. Ab 1930 entstand zwischen Schanzengraben und Beethovenstrasse ein modernes Geschäftsviertel, grössernteils im Landstil.</p> <p>²Um das ehemalige Bezirksgebäude von 1857 entstanden im Gebiet der Kernzone Selnau zunächst im nördlichen Teil spätklassizistische, meist viergeschossige Mehrfamilienhäuser; jünger und der Zeit entsprechend reich gegliedert und ornamentiert sind die vier- bis fünfgeschossigen Bauten der Brandchenke-, Freigut- und Gartenstrasse.</p>
<p>d) Utoquai und Mythenquai</p>
<p>Art. 54 Gebietscharakter Utoquai und Mythenquai</p> <p>¹Zurückversetzt hinter Quaianlage und mehrspurigen Strassen besteht entlang des Uto- sowie des Mythenquais eine städtebaulich bedeutende Seefrontbebauung an exponierter Lage.</p> <p>²Repräsentative Hauptfronten von Blockrandbebauungen sind ebenso typisch wie grosse herrschaftliche Einzelbauten. Die Bauten sind fünfgeschossig. Charakteristisch sind die markant ausgebildeten Traufen auf ca. 20 m Höhe.</p>
<p>f) Rämistrasse</p>
<p>Art. 57 Gebietscharakter Rämistrasse</p> <p>¹Das Gebiet rund um den Bellevueplatz ist geprägt von den ehemaligen Hotelbauten am Platz, von den später entstandenen Wohn- und Geschäftshäusern mit betont städtischem Charakter entlang der Rämistrasse sowie der repräsentativen Seefront entlang der Theaterstrasse.</p> <p>²Die Blockrandbebauung herrscht vor. Die Gebäude weisen regelmässig ein überhoch ausgebildetes Erdgeschoss für publikumsorientierte Nutzungen auf und sind vier- bis fünfgeschossig. Entlang der Rämistrasse liegt die markant ausgebildete Traufe in der Regel auf ca. 18 m Höhe und bildet wegen der Hanglage eine Treppenlinie.</p>
<p>h) Hirschengraben und Zähringerstrasse</p>
<p>Art. 59 Gebietscharakter Hirschengraben</p> <p>¹Das Gebiet umfasst die städtebaulich wichtige Übergangszone zwischen Altstadt und Hochschulquartier.</p> <p>²Das Gebiet zwischen Hirschengraben und dem Hochschulplateau ist geprägt von Herrschaftssitzen des 17. und 18. Jahrhunderts, teilweise mit ausgedehnten Gartenanlagen. Dazwischen befinden sich massstäblich eingefügte öffentliche Bauten des 19. Jahrhunderts.</p> <p>³Entlang der Rämistrasse konzentrieren sich Staatsbauten für Bildung und Kultur.</p> <p>⁴Die Mehrfamilienhäuser «Auf der Mauer» zeichnen sich aus als einheitlich geplante Überbauung von</p>

<p>villenartigen Neurenaissance-Mehrfamilienhäusern des späten 19. Jahrhunderts mit Gärten und grossem Baumbestand.</p>
<p>Art. 59a Gebietscharakter Zähringerstrasse</p> <p>Das Gebiet ist geprägt von der Blockrandbebauung des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts. Die Gebäude weisen regelmässig ein überhoch ausgebildetes Erdgeschoss für publikumsorientierte Nutzungen auf und sind vier- bis fünfgeschossig. Die Traufen sind bei gleicher Stockwerkzahl gleich hoch, bilden aber wegen der Hanglage eine Treppenlinie.</p>
<p>i) Ländliche Kernzonen</p>
<p>Art. 60 Allgemeines</p> <p>¹Zu den ländlichen Kernzonen gehören die bäuerlichen Dorfkerne und die Weiler.</p>
<p>²Zu den bäuerlichen Dorfkerne gehören die Kernzonen Albisrieden, Höngg, Mittel-Leimbach, Schwamendingen, Unteraffoltern, Witikon und Wollishofen.</p>
<p>³Zu den Weilern gehören die Kernzonen Drahtzug, Haumesser, Hinterberg 1 und 2, Honrain, Köschentrüti, Riedhof, Vorderberg, Vordere Eierbrecht und Waidhof.</p>
<p>Art. 60a Gebietscharakter bäuerliche Dorfkerne</p> <p>¹Die heutigen Dorfkerne auf Stadtgebiet entwickelten sich aus den ursprünglichen Bauerndörfern. Sie setzen sich zusammen aus den alten Bauerngehöften (15.–18. Jahrhundert) mit ihrer klaren Gliederung in Wohnteile und Stallscheunen und einzelnen, in die Lücken gesetzten Bauten des 19. und frühen 20. Jahrhunderts (Bauernhäuser und Ökonomiebauten, Wohn- und Gewerbebauten). Typische Gebäude sind zudem die Dorfkirchen, Gemeindehäuser, Pfarrhäuser und Schulhäuser der ehemaligen Gemeinden sowie vereinzelt auch Verkaufsläden und Wirtschaften.</p>
<p>²Ein Dorfkerne bildet eine Einheit von unterschiedlichen Gebäuden in einer vielgestaltigen Umgebung. Einheitlich sind die herkömmlichen Kuben, die Geschossigkeit (ein- und zweigeschossige Wohnhäuser), das Nebeneinander von Holz-, Backstein- und verputzten Fassaden sowie mehrheitlich Wohn- und Ökonomiegebäuden. Unterschiedlich sind die Ausrichtung der Gebäude, die Gebäudehöhe und das Erscheinungsbild der Bauten im Detail.</p>
<p>³Die wesentlichen, ortsbildprägenden Elemente sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) traditionelle Gesamtform der Baukörper mit oft grossen und geschlossenen, teilweise auch kleinteilig gegliederten Dachflächen (Giebel- oder Pultdächer) und teilweise geringe Gebäudeabstände; b) rhythmische Abfolge von Gross- und Kleinbauten, Wohn- und Ökonomiebauten, intensiv und extensiv genutzten Bauten; c) bebauter Raum durchsetzt mit öffentlichen Räumen und Vorplätzen, Grün- und Gartenflächen, kleinmassstäbliche Raumbuchten aufgrund der ursprünglichen Nutzung; d) traditionelle Baumaterialien; e) bäuerliche Umgebung (chaussierte Vorplätze, Bauern- und Obstgärten, Obstbäume, grosse Einzel- und Hofbäume, Einfriedungen, Wiesenböschungen, Weiden und Brachflächen) mit Bezug zur umgebenden Landschaft.
<p>Art. 60b Gebietscharakter Weiler</p> <p>¹Weiler sind ländliche Gebäudegruppen, die nicht die Ausdehnung eines Dorfkerne erreichen. Sie umfassen einzelne Bauernhäuser aus dem 16. bis 20. Jahrhundert sowie ländliche und vorstädtische</p>

Ergänzungsbauten.
² Der Gebietscharakter entspricht im Übrigen sinngemäss den Bestimmungen von Art. 60a Abs. 2 und 3.
Art.62 Zusatzvorschriften Höngg
Bei den Arkadenlinien gemäss Kernzonenplan müssen neue, auf das Niveau der angrenzenden Strasse ausgerichtete Geschosse strassenseitig bis zu dieser Linie als Arkade ausgebildet werden. Das erste Geschoss unter dem Strassenniveau ist strassenseitig bis auf die Arkadenlinie zurückzusetzen.
k) Parking
Art. 65 Gebietscharakter Parking
¹ Das historistische Villenquartier (Ende 19. Jahrhundert) zeichnet sich aus durch eine enge Verbindung zwischen Architektur und Parklandschaft.
² An den Rändern schirmt ein dichter Baumbestand das Gebiet nach aussen ab. Das Innere prägen grosse Villen mit seltenen Bäumen und ausgedehnten Grünflächen.
³ Der südliche und westliche Randbereich wird abgeschlossen durch eine im englischen Landhausstil errichtete Gruppe von Doppeleinfamilienhäusern mit Gärten.
Art. 66 Zusatzvorschriften Parking
¹ Zusätzliche Bauvorschriften C:
Überbauungsziffer max. (%) 20
Gebäudelänge max. (m) 25
l) Belvoir
Art. 67 Gebietscharakter Belvoir
Charakteristisch sind Einzelvillen im Stil des Historismus, die sich auf die beiden grossen Parkanlagen Belvoir- und Rieterpark ausrichten.
m) Seefeld
Art. 68 Gebietscharakter Seefeld
¹ Der nördliche Teil des Gebiets ist geprägt durch eine offene Blockrandbauweise im Heimatstil.
² Im äusseren Seefeld und entlang der Seepromenade prägen Villen mit parkähnlichen Gärten das Ortsbild.
³ Repräsentative Firmensitze der Nachkriegszeit sind charakteristisch für die Seepromenade. Sie fügen sich rücksichtsvoll in die ältere Bebauungsstruktur ein.
Art. 70 Zusatzvorschriften Seefeld: Besondere Nutzungsanordnung⁴

⁴ Aufgehoben durch Rechtsmittelentscheid.

n)	Kieselgasse
Art. 70a	Gebietscharakter Kieselgasse Das Gebiet umfasst drei von der Baumeisterarchitektur des frühen Stadtwachstums (1860–1900) geprägte Hausgevierte im Seefeld. Einfachste Wohn- und historistisch verzierte Miethäuser mit ihren eingezäunten baumbestandenen Gärten entlang schmaler Strassen sind typisch für das Gebiet. An den Rändern umfassen jüngere und höhere Wohn- und Geschäftsbauten die Kernzone.
o)	Ottenweg
Art. 70b	Gebietscharakter Ottenweg Das Gebiet ist von kleinteiligen Handwerkerhäusern, Werkstätten und frühen Miethäusern in der sich ab ca. 1830 entwickelnden Baumeisterarchitektur geprägt. Grössere moderne Wohn- und Gewerbebauten durchsetzen das Quartier.
p)	Platte
Art. 70c	Gebietscharakter Platte ¹ Anschliessend an die ehemaligen dörflichen Siedlungskerne Platte (Fluntern), Baschlig-Hofstrasse (Hottingen) und Wolfbach (Hottingen) ist das Gebiet geprägt durch in der Regel einfache, kleinmassstäbliche Baumeisterhäuser im Biedermeierstil der frühen Siedlungsverdichtung ab ca. 1850. ² Villen des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit baumbestandenen, eingezäunten Gärten verbinden die drei dörflichen Gebiete. ³ An Baschligplatz und Hofstrasse befindet sich eine grosse zusammenhängende Gruppe von dörflichen Gebäuden. Entlang der Ritterstrasse und der Plattenstrasse schliessen die Bauten der vorstädtischen Erweiterung an. ⁴ Kleinteilige Häuser der Biedermeierzeit und stattliche Gebäude der Wende vom 19. und frühen 20. Jahrhundert, als Wohn- und Gewerbebauten genutzt, säumen die Wolfbachstrasse (früher den Wolfbach). ⁵ Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser für die gehobene Mittelschicht prägen das Gebiet Cäcilien-/Wilfriedstrasse. Das Gebiet beim ehemaligen Dorfkern Platte (Fluntern) ist geprägt durch einfache, kleinmassstäbliche Baumeisterhäuser im Biedermeierstil und Bauten der Siedlungsverdichtung (u.a. Blockrand) vor und nach der Eingemeindung von 1893. ⁶ Im Gebiet Platte herrscht die offene Bebauung vor. Die Blockrandbauweise findet sich im Einzugsbereich der Zürichbergstrasse.
q)	Neubühl, Heimatstrasse, Fierzgasse und Bernoulli
Art. 71	Gebietscharakter Neubühl, Heimatstrasse, Fierzgasse und Bernoulli ¹ Es handelt sich um Kleinhaussiedlungen verschiedener Bau- und Stilepochen, in Zeilenbauweise mit Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern erstellt, mit vielfältigen Nutz- und Ziergärten. ² Charakteristisch für die Kleinhaussiedlungen sind das einheitliche Erscheinungsbild im Stadtgefüge, die Verwendung traditioneller Baumaterialien und die sorgfältige Gliederung der Fassaden und Dächer.
r)	Blüemliquartier

Art. 73 Zusatzvorschriften Blüemliquartier, Teilbereiche I, II und III

¹Es sind folgende Geschosse zulässig:

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

²Neubauten dürfen nur anstelle bestehender Gebäude und unter Beibehaltung von deren Lage, Höhenlage und strassenseitiger Bauflucht erstellt werden. Die Baumasse des bestehenden Gebäudes darf nicht überschritten werden. Massgebend für die Berechnung der Baumasse sind die kantonalen Vorschriften über die Baumassenziffer. Zulässige An- und Aufbauten gemäss Abs. 6 und 7 fallen ausser Ansatz.

³Umbauten dürfen den Kubus des bestehenden Gebäudes vorbehältlich zulässiger An- und Aufbauten gemäss Abs. 6 und 7 nicht erweitern.

⁴Das bestehende System der Haustrennwände ist beizubehalten.

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

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

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

⁸Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur im Bereich von Hauptgebäuden zulässig.

⁹Pro Grundstück ist ein besonderes Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 6 m² und einer Gesamthöhe von maximal 3 m zulässig. Es gelten die kantonalen Abstandsvorschriften.

¹⁰Abweichungen von den vorstehenden Zusatzvorschriften gemäss Abs. 2, 3 und 5 können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies der besseren Wahrung des Gebietscharakters oder anderer öffentlicher Interessen oder der Verbesserung wohnhygienischer Verhältnisse dient und keine überwiegenden anderen öffentlichen oder schutzwürdigen nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

s) Hohe Promenade

Art. 74 Gebietscharakter Hohe Promenade

¹Kern des Gebietes ist die Hohe Promenade, eine teilweise öffentliche Parkanlage mit seltenem Baumbestand mit Aussicht auf Stadt und See. Dazu gehört ein kleiner Privatfriedhof.

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

<p>³Mächtige Natursteinstützmauern sichern die durch Schanzen, Bahn- und Strassenbauten verursachten Geländeeinschnitte. Zusammenhängende Baumgürtel entlang Strassenzügen, parkartige Gärten und Kreten prägen das Gebiet und die Landschaft.</p>	
<p>⁴In der barocken Vorstadt Stadelhofen sind herrschaftliche und handwerkliche Häuser des 17. und 18. Jahrhunderts erhalten. Das Gebiet ist dicht bebaut und bildet einen Übergang zum innerstädtischen Bereich. Mehrheitlich geschlossene Häuserzeilen sind durchsetzt mit Einzelbauten barocken Ursprungs.</p>	
<p>⁵Das Vorstadtquartier am Zeltweg ist geprägt vom Biedermeierstil. Der Strassenraum wird gegliedert durch vortretende Einzelbauten und Vorgärten.</p>	
<p>Art. 75 Zusatzvorschriften Hohe Promenade</p>	
<p>¹Zusätzliche Bauvorschriften A:</p>	
Gebäuelänge max. (m)	32
Gebäudebreite max. (m)	14
<p>²Zusätzliche Bauvorschriften B:</p>	
Gebäuelänge max. (m)	32
Gebäudebreite max. (m)	14
Gebäudeabstand im Baubereich min. (m)	15
<p>³Zusätzliche Bauvorschriften C:</p>	
Vollgeschosse max.	3
Maximale oberirdische Baumasse (m ³ /m ²)	4400
<p>F^{bis}. Erholungszonen</p>	
<p>Art. 79 Erholungszonen E1 und E2</p>	
<p>¹Die Erholungszonen E1 und E2 sind für offene Sport- und Freizeitanlagen bestimmt. Zulässig sind die deren Betrieb dienenden Bauten und Anlagen, wie Spielfelder, Tribünen, Ballfangeinrichtungen, Schiessanlagen, Schwimmbekken, Beleuchtungsanlagen, Garderobengebäude, Clubräume, Verpflegungsstätten usw.</p>	
<p>²In der Erholungszone E2 sind zusätzlich während maximal 6 Monaten jährlich temporäre Sport- und Freizeithallen zulässig.</p>	
<p>³Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.</p>	
<p>Art. 80 Erholungszone E3</p>	
<p>¹In der Erholungszone E3 sind Kleingärten mit Garten- und Gerätehäuschen, Kleintierstallungen, Kinderspieleinrichtungen, sowie gemeinschaftliche Gebäude und Anlagen, die für den Betrieb notwendig sind, zulässig.</p>	
<p>²Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.</p>	
<p>G. Freihaltezonen</p>	

53 / 53

Art. 81 Zweckbestimmung Für die mit A, C, D, E oder P gekennzeichneten Bereiche der Freihaltezone gelten folgende Zweckbestimmungen: Allmend A Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder C Campingplatz D Friedhöfe E Parkanlagen und Plätze P
H. Schlussbestimmungen
Art. 83 Inkraftsetzung
Der Stadtrat setzt diese Bauordnung und die zugehörigen Pläne nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion sofort in Kraft. Entsprechendes gilt bei Teilgenehmigungen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat