

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 11. September 2013

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Änderung der Bauordnung und des Kernzonenplans «Fierzgasse», Zürich Kreis 5

1. Anlass

Die Siedlung Fierzgasse im Industriequartier, Kreis 5, in unmittelbarer Nähe zum Limmatplatz gelegen, geriet in den letzten Jahren infolge verschiedener Umbauvorhaben unter steigenden Veränderungsdruck. Vom Amt für Städtebau wurde daher eine Schutzabklärung vorgenommen und anschliessend unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Schutzverordnung erarbeitet, die am 30. Januar 2013 vom Stadtrat beschlossen wurde. Darin wird die Siedlung in sozial- und architekturgeschichtlicher wie auch in städtebaulicher Hinsicht als wichtige Zeugin des privatwirtschaftlich organisierten gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zürich eingestuft. Die Verordnung regelt den Schutzzumfang sowie die mit dem Schutzziel zu vereinbarenden zulässigen baulichen Veränderungen. Dabei räumt sie zum Teil grössere Veränderungsspielräume ein als sie nach den heute geltenden Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung zulässig wären.

Zonenplan und Bauordnung sind mit der Schutzverordnung materiell zu koordinieren.

2. Bezug zur laufenden BZO-Teilrevision

Gemäss Raumplanungsgesetz müssen Nutzungspläne periodisch überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse ändern. Die letzte Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) der Stadt Zürich erfolgte 1999. Mit der «Räumlichen Entwicklungsstrategie» (RES) liegt seit März 2010 eine Planungsgrundlage vor, welche die Ziele und Handlungsfelder der angestrebten Entwicklung Zürichs formuliert. Um diese Ziele zu erreichen, bedarf es einer teilweisen Anpassung der heutigen Bau- und Zonenordnung. Ausserdem ergibt sich aus der mittlerweile rund 10-jährigen praktischen Erfahrung in der täglichen Beratung und Bewilligung von Bauprojekten ein ausgewiesener und notwendiger Bedarf, Korrekturen vorzunehmen. Das Amt für Städtebau hat daher gemäss Auftrag des Stadtrats (STRB Nr. 915 vom 13. Juli 2011) die BZO überprüft und eine Vorlage für eine Teilrevision ausgearbeitet. Diese wird im Herbst 2013 öffentlich aufgelegt. Mit der Genehmigung durch die Baudirektion wird frühestens ab Herbst 2015 gerechnet.

Aufgrund der hohen Dringlichkeit der vorliegenden Änderung der Bauordnung und des Kernzonenplans «Fierzgasse» soll diese der laufenden BZO-Teilrevision vorgezogen werden. Die Vorlage weist keine Abhängigkeiten von den vorgesehenen Inhalten der laufenden BZO-Teilrevision auf, weshalb ein zeitliches Vorziehen unkritisch ist.

3. Änderungen des Kernzonenplans und Ergänzung der Bauordnung im Detail

Im Kernzonenplan wird die geltende Profilerhaltung aufgehoben und durch die Zusatzvorschriften Fierzgasse ersetzt (neuer Art. 71a der Bauordnung). Weiter werden neu Baubereiche entlang der Langstrasse festgelegt. Dies zum einen unter Angleichung an die bestehende Situation, zum anderen mit dem Ziel eines lärmdämpfenden Effekts für die dahinterliegende Siedlung.

Mit der vorliegenden Ergänzung der Bauordnung und der Anpassung des Kernzonenplans «Fierzgasse» werden Regelungen auf der Ebene der Bau- und Zonenordnung getroffen, die im Einklang mit der Schutzverordnung stehen.

Schutzziel der Verordnung ist die weitgehende Erhaltung des ursprünglichen Konzepts der Siedlung mit einem einheitlichen Erscheinungsbild der Bauten und des Aussenraums, der baulichen Grundstruktur, dem Erschliessungssystem sowie der Bausubstanz. Damit sich das über die Jahrzehnte veränderte Ensemble auch in Zukunft weiterentwickeln kann, ohne das Schutzobjekt zu beeinträchtigen, werden in der Schutzverordnung mögliche bauliche Änderungen definiert, die sich mit dem schutzwürdigen Erscheinungsbild der Siedlung vereinbaren lassen und es den Eigentümerinnen und Eigentümern ermöglichen, die Bauten in einem gewissen Umfang den veränderten Nutzungsansprüchen anzupassen.

Die neuen Kernzonenvorschriften sollen das Ortsbild nutzungsplanerisch wahren und sind deshalb allgemeiner formuliert als die Schutzverordnung. Die Schutzverordnung ist im Einzelfall strenger als die Kernzonenvorschriften. Dies betrifft zum Beispiel die Regelungen für den eingeschossigen Windfang gemäss Absatz 9 der Kernzonenvorschriften. Hier enthält die Schutzverordnung mit einer maximalen Grundfläche von 3,5 m² und einer maximalen Tiefe von 1,5 m strengere Regelungen als die Kernzonenvorschriften.

In Übereinstimmung mit der Schutzverordnung lassen die neuen Zusatzvorschriften Fierzgasse unter anderem gemäss Absatz 8 an der rückwärtigen Traufseite der Hauptgebäude eingeschossige Anbauten ohne Dachgeschoss zu. Unter rückwärtiger Traufseite ist die jeweils von der Fierzgasse, Heinrichstrasse bzw. Johannesgasse abgewandte Gebäudeseite der Hauptgebäude gemeint.

Die neue Vorschrift in Art. 71a Bauordnung («Zusatzvorschriften Fierzgasse») lautet wie folgt:

¹Es sind folgende Geschosse zulässig:

Vollgeschosse maximal	2
anrechenbares Untergeschoss	1
anrechenbares Dachgeschoss maximal	1

²Ersatzbauten dürfen nur anstelle bestehender ursprünglicher Gebäude und unter Beibehaltung derer Lage, Höhenlage und Dachform erstellt werden. Dabei dürfen eingeschossige oder Flachdachbauten an die Geschossigkeit, Geschosslage und Dachform von Nachbarbauten derselben Häuserzeile angeglichen werden.

³Die Baumasse des bestehenden Hauptgebäudes darf nur vergrössert werden, sofern die Vorschriften gemäss Absatz 2 eingehalten werden. Massgebend für die Berechnung der Baumasse sind die kantonalen Vorschriften über die Baumassenziffer. Ausserdem sind zulässig Anbauten, Aufbauten sowie Fassaden- und Dachdämmungen gemäss nachfolgenden Bestimmungen.

⁴Das bestehende System der Haustrennwände ist beizubehalten.

⁵Die zusätzlich mögliche Wandstärke wärmegeämmter Fassaden beträgt im Aussenbereich maximal 10 cm. Für eine allfällige Isolation des Dachraums darf die Dachfläche um maximal 7 cm erhöht werden.

⁶Für Häuser mit Dachgeschoss sind nur Satteldächer zulässig. Davon ausgenommen sind die walm-dachgedeckten Häuser an der Langstrasse. Bei Um- und Ersatzbauten sind Firstrichtung, Traufhöhe und Dachneigung zu übernehmen bzw. den Dächern der benachbarten Häuser anzugleichen.

⁷Im ersten Dachgeschoss sind je Hausteil und Dachfläche max. zwei Lukarnen mit einer Breite von insgesamt max. einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge (Einzelhaus) gestattet. Ferner ist je Hausteil und Dachfläche ein zusätzliches Dachflächenfenster zulässig. Anstelle der Lukarnen kann je ein weiteres Dachflächenfenster ausgeführt werden. Für die Dachflächenfenster gilt das Maximalausmass von 0,65 m² je Fenster. Sie sind einzeln in stehendem Format, bündig und farblich angepasst in die Dachhaut zu integrieren. Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nicht gestattet.

⁸An der rückwärtigen Traufseite der Hauptgebäude sind eingeschossige Anbauten ohne Dachgeschoss zulässig. Ihre Gebäudetiefe beträgt maximal 3,00 m bzw. maximal 4,00 m bei den Häusern Heinrichstrasse 35, 36, 37, 38. Für die Anbauten gilt in der Verlängerung der Haustrennwände das Grenzbaurecht. Von den Giebelfassaden haben die Anbauten einen minimalen Rücksprung von 1,20 m einzuhalten.

⁹An der Giebelfassade ist jeweils ein eingeschossiger Windfang mit Seitenlängen von maximal 2 m zulässig. Unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse darf dabei der Grenz- und Gebäudeabstand ohne nachbarliche Zustimmung unterschritten werden.

¹⁰Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur im Bereich der überbaubaren Fläche zulässig.

¹¹Pro 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.

¹²In den im Kernzonenplan Fierzgasse mit «J» bezeichneten Baubereichen sind eingeschossige Anbauten ohne Dachgeschoss auf der gesamten Fläche der Baubereiche zulässig. Der Grenzbau bzw. die geschlossene Bauweise ist im Baubereich ohne Zustimmung zulässig. Dies gilt auch für Gebäude ausserhalb des Baubereichs, sofern diese in geschlossener Bauweise an Gebäude im Baubereich angebaut werden.

Mit dem Ziel einer besseren Lesbarkeit der beabsichtigten Festlegung von neuen Baubereichen wird der Kernzonenplan «Fierzgasse» im Massstab 1:2500 aufgehoben und durch den neuen Kernzonenplan «Fierzgasse» im Massstab 1:1250 ersetzt. Die Angaben der Kernzonenpläne in der Vorschrift von Art. 2 Abs. 2 der Bauordnung werden entsprechend nachgeführt.

4. Öffentliche Auflage

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde vom 19. April 2013 bis am 18. Juni 2013 durchgeführt. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungsschreiben eingegangen.

5. Vorprüfung Kanton Zürich

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zur Kernzone Fierzgasse dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die Baudirektion beurteilt diese im vorgeschlagenen Umfang als zweckmässig, rechtmässig und angemessen.

6. Schlussbemerkung

Der Stadtrat von Zürich hat mit Beschluss Nr. 61 vom 30. Januar 2013 die Schutzverordnung «Siedlung Fierzgasse» beschlossen. Diese räumt zum Teil grössere Veränderungsspielräume ein, als sie nach den heute gültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) zulässig wären. Die Vorlage bringt die BZO mit den Zielen der Schutzverordnung in Einklang.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Kernzonenplan «Fierzgasse» wird gemäss Beilage geändert und die Bauordnung gemäss Beilage ergänzt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelverfahren oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

1. Änderung der Bauordnung

- Änderung Art. 2 Abs. 2 lit. a und lit. b
- Ergänzung Art. 71a Zusatzvorschriften Fierzgasse

2. Änderung des Kernzonenplans «Fierzgasse»

Blau, kursiv = Änderungen / Ergänzung der Bauordnung

<p>Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom</p> <p>Im Namen des Gemeinderats Die Präsidentin / Der Präsident:</p> <p>Die Sekretärin / Der Sekretär:</p>
<p>Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom</p> <p>Für die Baudirektion</p>
<p>In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den</p>

7. August 2013

A. Zonenordnung

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

²Es gelten folgende Ergänzungspläne:

- a) Kernzonenpläne im Massstab 1:2500 für die Kernzonen Altstadt, Bernoulli, Belvoir, City, Enge, *Fierzgasse*, Heimatstrasse, Hirschengraben, Kaserne, Mittel-Leimbach, Mythenquai, Neubühl, Parkring, Rämistrasse, Seefeld, Selnau, Utoquai;
- b) Kernzonenpläne im Massstab 1:1250 für die Kernzonen Albisrieden, Blüemliquartier, *Fierzgasse*, Haumesser, Hohe Promenade, Höngg, Schwamendingen, Unteraffoltern, Vordere Eirbrecht, Witikon, Wollishofen;

F. Kernzonen

3. Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften

n) Neubühl, Heimatstrasse, Fierzgasse und Bernoulli

Art. 71a Zusatzvorschriften Fierzgasse

¹*Es sind folgende Geschosse zulässig:*

<i>Vollgeschosse maximal</i>	2
<i>anrechenbares Untergeschoss</i>	1
<i>anrechenbares Dachgeschoss maximal</i>	1

²*Ersatzbauten dürfen nur anstelle bestehender ursprünglicher Gebäude und unter Beibehaltung von deren Lage, Höhenlage und Dachform erstellt werden. Dabei dürfen eingeschossige oder Flachdachbauten an die Geschossigkeit, Geschosslage und Dachform von Nachbarbauten derselben Häuserzeile angeglichen werden.*

³*Die Baumasse des bestehenden Hauptgebäudes darf nur vergrössert werden, sofern die Vorschriften gemäss Absatz 2 eingehalten werden. Massgebend für die Berechnung der Baumasse sind die kantonalen Vorschriften über die Baumassenziffer. Ausserdem sind zulässig Anbauten, Aufbauten sowie Fassaden- und Dachdämmungen gemäss nachfolgenden Bestimmungen.*

⁴*Das bestehende System der Haustrennwände ist beizubehalten.*

⁵*Die zusätzlich mögliche Wandstärke wärmegeämmter Fassaden beträgt im Aussenbereich maximal 10 cm. Für eine allfällige Isolation des Dachraums darf die Dachfläche um maximal 7 cm erhöht werden.*

⁶*Für Häuser mit Dachgeschoss sind nur Satteldächer zulässig. Davon ausgenommen sind die walmdachgedeckten Häuser an der Langstrasse. Bei Um- und Ersatzbauten sind Firstrichtung, Traufhöhe und Dachneigung zu übernehmen, bzw. den Dächern der benachbarten Häuser anzugleichen.*

⁷Im ersten Dachgeschoss sind je Hausteil und Dachfläche max. zwei Lukarnen mit einer Breite von insgesamt max. einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge (Einzelhaus) gestattet. Ferner ist je Hausteil und Dachfläche ein zusätzliches Dachflächenfenster zulässig. Anstelle der Lukarnen kann je ein weiteres Dachflächenfenster ausgeführt werden. Für die Dachflächenfenster gilt das Maximalmaussenmass von 0.65 m² je Fenster. Sie sind einzeln in stehendem Format, bündig und farblich angepasst in die Dachhaut zu integrieren. Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nicht gestattet.

⁸An der rückwärtigen Traufseite der Hauptgebäude sind eingeschossige Anbauten ohne Dachgeschoss zulässig. Ihre Gebäudetiefe beträgt maximal 3.00 m, bzw. maximal 4.00 m bei den Häusern Heinrichstrasse 35, 36, 37, 38. Für die Anbauten gilt in der Verlängerung der Haustrennwände das Grenzbaurecht. Von den Giebelfassaden haben die Anbauten einen minimalen Rücksprung von 1.20 m einzuhalten.

⁹An der Giebelfassade ist jeweils ein eingeschossiger Windfang mit Seitenlängen von maximal 2 m zulässig. Unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse darf dabei der Grenz- und Gebäudeabstand ohne nachbarliche Zustimmung unterschritten werden.

¹⁰Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur im Bereich der überbaubaren Fläche zulässig.

¹¹Pro 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.

¹²In den im Kernzonenplan Fierzgasse mit "J" bezeichneten Baubereichen sind eingeschossige Anbauten ohne Dachgeschoss auf der gesamten Fläche der Baubereiche zulässig. Der Grenzbau bzw. die geschlossene Bauweise ist im Baubereich ohne Zustimmung zulässig. Dies gilt auch für Gebäude ausserhalb des Baubereichs, sofern diese in geschlossener Bauweise an Gebäude im Baubereich angebaut werden.



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderung Kernzonenplan Fierzgasse, Kreis 5
Aufhebung Profilerhaltung; Festlegung Baubereiche

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats
die Präsidentin/der Präsident:

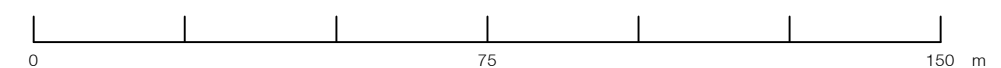
die Sekretärin/der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

Massstab 1:1'250



Revisionsinhalt

 Baubereich

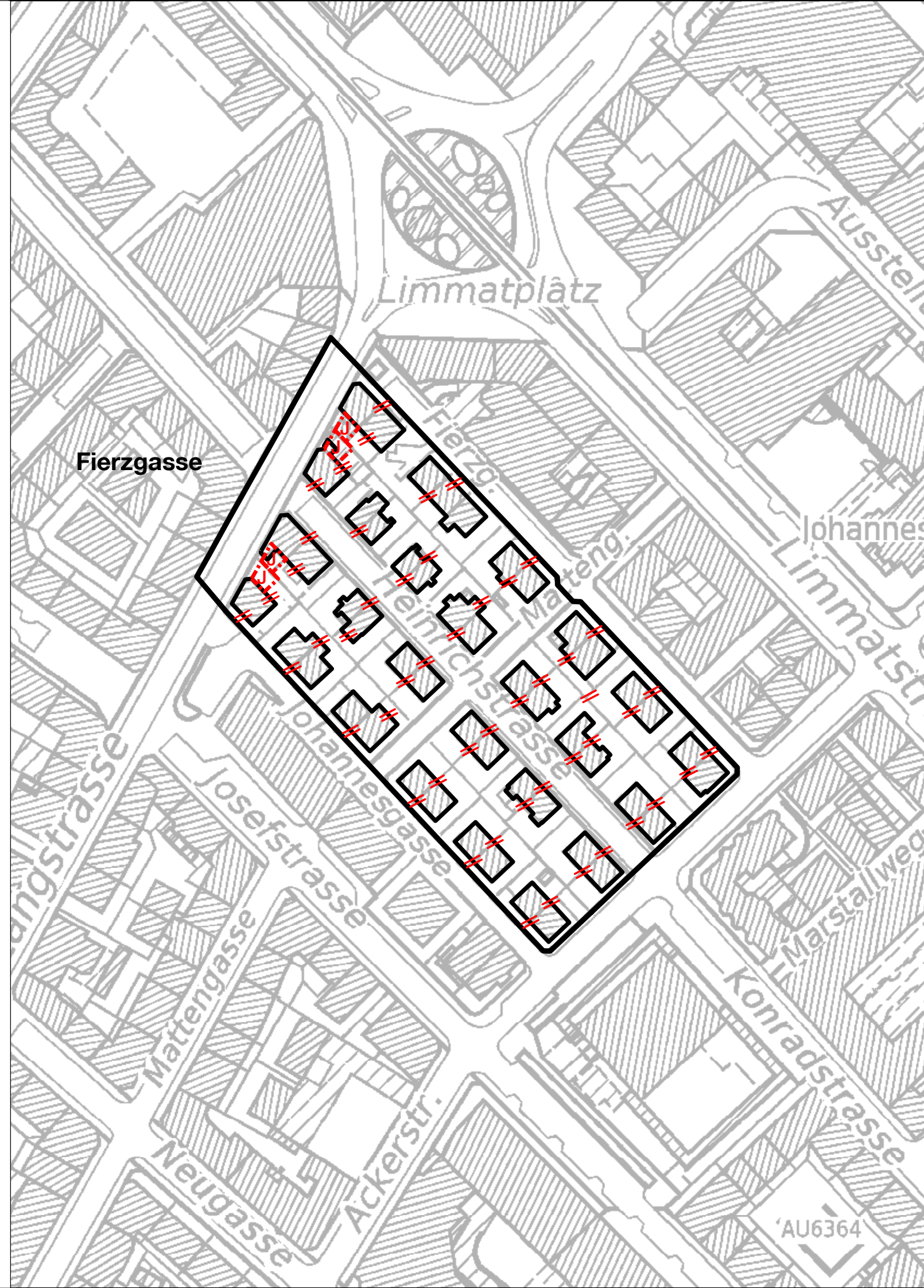
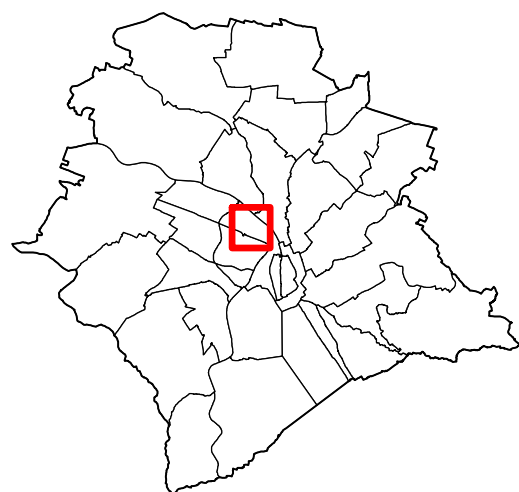
 Aufzuhebende Profilerhaltung

 gebietsbezogene Zusatzvorschriften

Legende

 Kernzonengrenze

 Profilerhaltungslinie



AU6364