

## Antrag der Redaktionskommission

vom 03.09.2021

	001	<b><u>Die Bauordnung der Stadt Zürich (Bau- und Zonenordnung (BZO 2016), AS 700.100), wird wie folgt geändert:</u></b>
	002	
Art. 6 <sup>1</sup> Von der anrechenbaren Fläche der Vollgeschosse und der solche ersetzenden Dach- und Untergeschosse eines Grundstücks ist mindestens der im Zonenplan festgelegte Anteil als Wohnfläche zu realisieren.	003	<b><u>Wohnanteil</u></b> Art. 6 <sup>1</sup> Von der anrechenbaren Fläche der Vollgeschosse und der solche ersetzenden Dach- und Untergeschosse eines Grundstücks ist mindestens der im Zonenplan festgelegte Anteil als Wohnfläche zu realisieren.
<sup>1bis</sup> Die Wohnung als Ganzes wird dem Wohnanteil gemäss Abs. 1 nicht angerechnet, sobald sie oder Teile davon regelmässig befristet für weniger als ein Jahr gewerblich zur Verfügung gestellt wird und zugleich in der Wohnung keine Person ihren Hauptwohnsitz hat oder keine Person die Wohnung im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Zweitwohnungsgesetz <sup>1</sup> nutzt.	004	<sup>1bis</sup> Die Wohnung als Ganzes wird dem Wohnanteil gemäss Abs. 1 nicht angerechnet, sobald sie oder Teile davon regelmässig befristet für weniger als ein Jahr gewerblich zur Verfügung gestellt wird und zugleich in der Wohnung keine Person ihren Hauptwohnsitz hat oder keine Person die Wohnung im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g <b><u>Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz)</u></b> <sup>1</sup> nutzt.

<sup>1</sup> Bundesgesetz über Zweitwohnungen, SR 702

<sup>1</sup> **vom 20. März 2015**, SR 702.

<p><sup>2</sup> Ist ein Wohnanteil vorgeschrieben, müssen anrechenbare Flächen im Dachgeschoss dem Wohnen dienen, wobei die regelmässig befristete gewerbliche Zurverfügungstellung für weniger als ein Jahr unzulässig ist, falls in der Wohnung nicht zugleich eine Person mit Hauptwohnsitz oder eine im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Zweitwohnungsgesetz gleichgestellte Person wohnt. Vorbehalten bleibt eine Verlegung gemäss Abs. 3.</p>	005	<p><sup>2</sup> Ist ein Wohnanteil vorgeschrieben, müssen anrechenbare Flächen im Dachgeschoss dem Wohnen dienen, wobei die regelmässig befristete gewerbliche Zurverfügungstellung für weniger als ein Jahr unzulässig ist, falls in der Wohnung nicht zugleich eine Person mit Hauptwohnsitz oder eine im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Zweitwohnungsgesetz gleichgestellte Person wohnt; <b><u>vorbehalten</u></b> bleibt eine Verlegung gemäss Abs. 3.</p>
<p><sup>2bis</sup> Von der Regelung betreffend Nichtanrechenbarkeit (Abs. 1<sup>bis</sup> und 2) sind solche Wohnungen ausgenommen, welche von der Gemeinde oder Privaten im Rahmen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben zum Zwecke der Unterbringung von Hilfebedürftigen zur Verfügung gestellt werden.</p>	006	<p><sup>2bis</sup> Von der Regelung betreffend Nichtanrechenbarkeit (Abs. 1<sup>bis</sup> und 2) sind solche Wohnungen ausgenommen, <b><u>die</u></b> von der Gemeinde oder Privaten im Rahmen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben zum Zwecke der Unterbringung von Hilfebedürftigen zur Verfügung gestellt werden.</p>
<p><sup>3</sup> Die Wohnfläche kann innerhalb des Gebäudes und innerhalb eines Kreises mit einem Radius von 150 m in der Kernzone Altstadt und von 300 m in den übrigen Zonen verlegt werden. Eine Weiterverlegung über diesen Kreis hinaus ist nicht zulässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.</p>	007	<p><sup>3</sup> Die Wohnfläche kann innerhalb des Gebäudes und innerhalb eines Kreises mit einem Radius von 150 m in der Kernzone Altstadt und von 300 m in den übrigen Zonen verlegt werden; <b><u>eine</u></b> Weiterverlegung über diesen Kreis hinaus ist nicht zulässig; <b><u>diese</u></b> Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.</p>
<p><sup>4</sup> Ausser in Gebieten mit einem zulässigen anrechenbaren Untergeschoss und einem vorgeschriebenen Wohnanteil von weniger als 90 % darf der vorgeschriebene Wohnanteil zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, die vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Produkten oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, auf folgende Minimalwerte herabgesetzt werden:</p>	008	<p><sup>4</sup> Ausser in Gebieten mit einem zulässigen anrechenbaren Untergeschoss und einem vorgeschriebenen Wohnanteil von weniger als 90 <b><u>Prozent</u></b> darf der vorgeschriebene Wohnanteil zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, die vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Produkten oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, auf folgende Minimalwerte herabgesetzt werden:</p>

Zone	Wohnanteilspflicht	Minimalwert		Zone	Wohnanteilspflicht	Minimalwert
zweigeschossig	90 %	50 %		zweigeschossig	90 %	50 %
dreigeschossig	90 %	66 %		dreigeschossig	90 %	66 %
	66 %	33 %			66 %	33 %
viergeschossig	90 %	75 %		viergeschossig	90 %	75 %
	75 %	50 %			75 %	50 %
fünfgeschossig	90 %	80 %		fünfgeschossig	90 %	80 %
	80 %	60 %			80 %	60 %
sechsgeschossig	90 %	83 %		sechsgeschossig	90 %	83 %
	83 %	66 %			83 %	66 %
<sup>5</sup> Zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte und dergleichen) sowie für Kindergärten darf unabhängig vom vorgeschriebenen Wohnanteil der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden.			009	<sup>5</sup> Zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte und dergleichen) sowie für Kindergärten darf unabhängig vom vorgeschriebenen Wohnanteil der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden.		
<sup>6</sup> Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.			010	<sup>6</sup> Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.		
			011			
Art. 40 <sup>1</sup> Von 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.			012	<u>Wohnanteil</u>	Art. 40 <sup>1</sup> Von der anrechenbaren Fläche der Vollgeschosse und der solche ersetzenden Dach- und Untergeschosse eines <u>Grundstücks</u> ist mindestens der im Zonenplan festgelegte Anteil als Wohnfläche zu realisieren.	
<sup>1bis</sup> Die Wohnung als Ganzes wird dem Wohnanteil gemäss			013	<sup>1bis</sup> Die Wohnung als Ganzes wird dem Wohnanteil gemäss		

<p>Abs. 1 nicht angerechnet, sobald sie oder Teile davon regelmässig befristet für weniger als ein Jahr gewerblich zur Verfügung gestellt wird und zugleich in der Wohnung keine Person ihren Hauptwohnsitz hat oder keine Person die Wohnung im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Zweitwohnungsgesetz nutzt.</p>		<p>Abs. 1 nicht angerechnet, sobald sie oder Teile davon regelmässig befristet für weniger als ein Jahr gewerblich zur Verfügung gestellt wird und zugleich in der Wohnung keine Person ihren Hauptwohnsitz hat oder keine Person die Wohnung im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Zweitwohnungsgesetz<sup>2</sup> nutzt.</p>
<p><sup>2</sup> Ist ein Wohnanteil vorgeschrieben, müssen anrechenbare Flächen im Dachgeschoss dem Wohnen dienen, wobei die regelmässig befristete gewerbliche Zurverfügungstellung für weniger als ein Jahr unzulässig ist, falls in der Wohnung nicht zugleich eine Person mit Hauptwohnsitz oder eine im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Zweitwohnungsgesetz gleichgestellte Person wohnt. Vorbehalten bleibt eine Verlegung gemäss Abs. 3.</p>	014	<p><sup>2</sup> Ist ein Wohnanteil vorgeschrieben, müssen anrechenbare Flächen im Dachgeschoss dem Wohnen dienen, wobei die regelmässig befristete gewerbliche Zurverfügungstellung für weniger als ein Jahr unzulässig ist, falls in der Wohnung nicht zugleich eine Person mit Hauptwohnsitz oder eine im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Zweitwohnungsgesetz gleichgestellte Person wohnt; <b><u>vorbehalten</u></b> bleibt eine Verlegung gemäss Abs. 3.</p>
<p><sup>2bis</sup> Von der Regelung betreffend Nichtanrechenbarkeit (Abs. 1<sup>bis</sup> und 2) sind solche Wohnungen ausgenommen, welche von der Gemeinde oder Privaten im Rahmen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben zum Zwecke der Unterbringung von Hilfebedürftigen zur Verfügung gestellt werden.</p>	015	<p><sup>2bis</sup> Von der Regelung betreffend Nichtanrechenbarkeit (Abs. 1<sup>bis</sup> und 2) sind solche Wohnungen ausgenommen, <b><u>die</u></b> von der Gemeinde oder Privaten im Rahmen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben zum Zwecke der Unterbringung von Hilfebedürftigen zur Verfügung gestellt werden.</p>
<p><sup>3</sup> Die 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 hin-</p>	016	<p><sup>3</sup> Die 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; <b><u>eine</u></b> Weiterverlegung aus diesem Umkreis hin-</p>

---

<sup>2</sup> vom 20. März 2015, SR 702.

<p>aus ist nicht zulässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.</p>		<p>aus ist nicht zulässig; <b>diese</b> Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.</p>																
<p><sup>4</sup> In Gebieten mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 90 % darf der Wohnanteil 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:</p> <table border="1" data-bbox="293 509 842 748"> <tr> <td>50 %</td> <td>in zweigeschossigen Zonen</td> </tr> <tr> <td>66 %</td> <td>in dreigeschossigen Zonen</td> </tr> <tr> <td>75 %</td> <td>in viergeschossigen Zonen</td> </tr> <tr> <td>80 %</td> <td>in fünfgeschossigen Zonen</td> </tr> </table>	50 %	in zweigeschossigen Zonen	66 %	in dreigeschossigen Zonen	75 %	in viergeschossigen Zonen	80 %	in fünfgeschossigen Zonen	017	<p><sup>4</sup> In Gebieten mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 90 <b>Prozent</b> darf der Wohnanteil zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, <b>die</b> vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Dingen oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, auf höchstens folgende Werte herabgesetzt werden:</p> <table border="1" data-bbox="1355 509 1904 748"> <tr> <td>50 %</td> <td>in zweigeschossigen Zonen</td> </tr> <tr> <td>66 %</td> <td>in dreigeschossigen Zonen</td> </tr> <tr> <td>75 %</td> <td>in viergeschossigen Zonen</td> </tr> <tr> <td>80 %</td> <td>in fünfgeschossigen Zonen</td> </tr> </table>	50 %	in zweigeschossigen Zonen	66 %	in dreigeschossigen Zonen	75 %	in viergeschossigen Zonen	80 %	in fünfgeschossigen Zonen
50 %	in zweigeschossigen Zonen																	
66 %	in dreigeschossigen Zonen																	
75 %	in viergeschossigen Zonen																	
80 %	in fünfgeschossigen Zonen																	
50 %	in zweigeschossigen Zonen																	
66 %	in dreigeschossigen Zonen																	
75 %	in viergeschossigen Zonen																	
80 %	in fünfgeschossigen Zonen																	
<p><sup>4bis</sup> Zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte und dergleichen) sowie für Kindergärten darf unabhängig von der geltenden Wohnanteilspflicht der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden.</p>	018	<p><sup>4bis</sup> Zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte und dergleichen) sowie für Kindergärten darf unabhängig von der geltenden Wohnanteilspflicht der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden.</p>																
<p><sup>5</sup> In Gebieten mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 75 % können bestehende Betriebe und Einrichtungen gemäss Abs. 4 (Stichtag 1. Januar 1999) ihre Betriebsfläche um insgesamt höchstens 25 Prozentpunkte zulasten des Wohnanteils erhöhen.</p>	019	<p><sup>5</sup> In Gebieten mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 75 <b>Prozent</b> können bestehende Betriebe und Einrichtungen gemäss Abs. 4 (Stichtag 1. Januar 1999) ihre Betriebsfläche um insgesamt höchstens 25 Prozentpunkte zulasten des Wohnanteils erhöhen.</p>																
<p><sup>6</sup> Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.</p>	020	<p><sup>6</sup> Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.</p>																

	021	
	022	<p>Zustimmung: Präsident Mark Richli (SP), Referent; Ernst Danner (EVP), Mélissa Dufournet (FDP), Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP), Simon Kälin-Werth (Grüne), Mischa Schiwow (AL)</p> <p>Abwesend: Guy Krayenbühl (GLP)</p> <p>Für die Redaktionskommission Präsident Mark Richli (SP) Sekretär Georg Escher</p>