

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 29. Oktober 2014

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

#### **1. Einleitung**

Die nachstehenden Erwägungen betreffend die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sind wie folgt aufgebaut:

Es wird kurz auf den Anlass und die Ausgangslage der BZO-Teilrevision verwiesen (Ziff. 2) und das bisherige Verfahren wird summarisch dargestellt (Ziff. 3). Die Weisung fasst die wichtigsten Massnahmen der BZO-Teilrevision zusammen (Ziff. 4) und berichtet über die Einwendungen und die kantonale Vorprüfung (Ziff. 5). Schliesslich werden die Anpassungen am Revisionsentwurf skizziert, die als Folge des Mitwirkungsverfahrens vorgenommen wurden (Ziff. 6). Am Ende der Erwägungen wird auf weitere Dokumente zur BZO-Teilrevision hingewiesen (Ziff. 7) und die Regulierungsfolgen werden abgeschätzt (Ziff. 8).

#### **2. Anlass, Ausgangslage**

Gestützt auf das Raumplanungsgesetz (RPG) müssen Nutzungspläne periodisch überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse ändern. Die letzte Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) geht auf das Jahr 1999 zurück. Seither hat sich die Stadt Zürich baulich dynamisch weiterentwickelt. Dieser Trend soll mit der BZO-Teilrevision weiterhin unterstützt werden. Es zeigt sich aber auch, dass die Bauordnung und die zugehörigen Pläne in Teilen einer Revision bedürfen, damit sichergestellt bleibt, dass Erneuerung und Verdichtung der bestehenden Stadtstruktur auch in Zukunft mit der notwendigen Sorgfalt und Qualität erfolgen können.

Nach rund fünfzehn Jahren Anwendung der BZO in der Beratung und nach Bewilligung von Tausenden von Bauprojekten besteht heute ein ausgewiesener Bedarf für verschiedene Korrekturen und Ergänzungen. Ausserdem mussten die aktualisierten Ziele und Handlungsfelder der angestrebten Stadtentwicklung in die Nutzungsplanung überführt werden (vgl. nachstehend Ziff. 3).

#### **3. Planungsprozess, bisheriges Verfahren**

Der BZO-Teilrevision ging eine Planungsphase voraus, in der die strategischen Grundlagen für die räumliche Entwicklung der Stadt Zürich erarbeitet wurden. Die «Strategien Zürich 2025» (veröffentlicht 2007, aktualisiert 2011) und die «Räumliche Entwicklungsstrategie» (RES, veröffentlicht 2010) sind die wichtigsten Strategiedokumente für die Überarbeitung der BZO und des regionalen Richtplans.

Der Entwurf der BZO-Teilrevision wurde zeitgleich zur Gesamtrevision des regionalen Richtplans erarbeitet. Diese parallele Bearbeitung erlaubte eine inhaltliche Abstimmung der beiden Planungsinstrumente, zudem konnten Synergien bei der Erarbeitung genutzt werden.

Der Entwurf der BZO-Teilrevision wurde zwischen 2011 und 2013 innerhalb der städtischen Verwaltung durch mehrere Amtsstellen und Dienstabteilungen erstellt. Unterschiedliche Arbeitspakete wurden definiert und in departementsübergreifenden Arbeitsgruppen bearbeitet. Dabei wurden die Erfahrungen in der Anwendung mit der bisherigen BZO ausgewertet und der Anpassungsbedarf festgestellt. Zudem wurden die strategischen Vorgaben aus der RES und dem regionalen Richtplan in die Nutzungsplanung überführt. Anschliessend erfolgte die stadtinterne Konsolidierung des Entwurfs. Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE)

wurde mehrmals im Rahmen von Gesprächen über die wichtigsten Inhalte der BZO-Teilrevision informiert.

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 882 vom 18. September 2013 verabschiedete der Stadtrat den Entwurf der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung für die öffentliche Auflage. Mit der Verabschiedung und öffentlichen Auflage entfalteten die Inhalte der BZO-Teilrevision gestützt auf das Planungs- und Baugesetz (PBG) negative Vorwirkung. D. h. es waren keine baulichen Massnahmen mehr zulässig, welche die Festsetzung der BZO-Teilrevision negativ präjudizieren.

Die 60-tägige öffentliche Auflage erfolgte vom 24. Oktober bis zum 24. Dezember 2013. Alle Interessierten und die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer hatten im Rahmen der öffentlichen Auflage die Gelegenheit, sich zur Teilrevision der BZO zu äussern. Um die komplexe Thematik anschaulich zu vermitteln, wurden Informationsveranstaltungen und eine begleitende Ausstellung durchgeführt. Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Teilrevision der BZO dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht und den Nachbargemeinden zur Anhörung zugestellt.

Im Anschluss an die Mitwirkungsphase wurde die Vorlage zur BZO-Teilrevision aufgrund der eingegangenen Einwendungen und gestützt auf die kantonale Vorprüfung überarbeitet. Die bereinigte Fassung wird nun mit der vorliegenden Weisung dem Gemeinderat zur Beratung und Festsetzung überwiesen. Gemäss Art. 41 lit. k der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) liegt die Zuständigkeit für die Festsetzung der kommunalen Nutzungspläne (BZO) beim Gemeinderat. Nach der gemeinderätlichen Festsetzung erfolgt die Prüfung und Genehmigung durch die kantonale Baudirektion.

#### **4. Inhaltliche Schwerpunkte der Teilrevision**

Im Folgenden werden die inhaltlichen Schwerpunkte und Massnahmen der BZO-Teilrevision aufgeführt. Eine detaillierte Darstellung der einzelnen Revisionsziele, der planerischen Erwägungen und Interessenabwägungen sowie der Massnahmen findet sich im Erläuterungsbericht des Amtes für Städtebau, der im Internet zusammen mit sämtlichen Plänen und der synoptischen Darstellung der Bauordnung für die Öffentlichkeit zugänglich ist (<https://www.stadt-zuerich.ch/bzo-teilrevision>).

##### *a) Wohnquartiere differenziert und qualitativ voll verdichten*

Gegenüber dem baulichen Bestand weist die BZO 99 beträchtliche Ausnutzungsreserven auf. Die Wohn- und Lebensqualität in der Stadt Zürich und das Postulat der Verdichtung stehen zunehmend in einem Spannungsverhältnis zueinander. Zu den Zielen der Siedlungsentwicklung nach innen gehören die gute Einordnung neuer Strukturen in das bestehende Stadtgefüge, die Stärkung der unterschiedlichen Quartiertypologien und eine gute Durchgrünung. Die Teilrevision schafft den nutzungsplanerischen Rahmen, damit die Wohnquartiere differenziert und qualitativ voll verdichtet werden können.

Folgende Massnahmen sieht die Teilrevision der BZO vor:

- Neuregelung der Zulässigkeit von anrechenbaren Untergeschossen (ohne Ausnutzungsverlust), der Lage von Untergeschossen sowie der Vollgeschosszahl in den Wohnzonen, mit dem Ziel besser nutzbarer und besser in die landschaftliche und bauliche Umgebung eingepasster Erdgeschosse.
- Einführung eines neuen Zonentyps W4b, der den typischen Bau- und Freiraumstrukturen der betroffenen Quartiere besser entspricht.
- Revision der Regelung betreffend Abgrabungen und Aufschüttungen, mit der Absicht, dass die Gebäude sich besser in die natürliche Topografie und Landschaft einpassen.

- Einführung von Baumschutzperimetern, in denen für die Fällung von Bäumen eine Bewilligungspflicht gilt. Die Baumschutzgebiete erfassen solche Baumbestände, die für die Erhaltung der stadtbildprägenden Durchgrünung von Bedeutung sind.
- Präzisierung der Vorschriften zu den «Gebieten mit erhöhter Ausnützung» und Aufnahme zusätzlicher Gebiete entlang wichtiger, städtisch geprägter Achsen mit dem Ziel der Begünstigung einer dichten und geschlossenen Bauweise.

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

Der Kanton fordert die Gemeinden mittels der Richtplanung auf, dem Erhalt von Arbeitsplatzgebieten besondere Beachtung zu schenken. Um Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe zu sichern und diese gegenüber wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungsnutzungen zu stärken, werden die Industriezone I und die Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen IHD durch den neuen Industriezonentyp «Industrie- und Gewerbezone» IG ersetzt, verbunden mit einer gebietsspezifischen Einschränkung der Handels- und Dienstleistungsnutzungen.

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

Mit der Zone für öffentliche Bauten soll die Erfüllung öffentlicher Aufgaben erleichtert werden. Die entsprechende Zonenfestlegung soll die öffentliche Aufgabenerfüllung vereinfachen und gegenüber anderen Nutzungen privilegieren. Einer Zone für öffentliche Bauten können Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden (§ 60 PBG). Eine Festlegung von neuen Zonen für öffentliche Bauten ist also nur möglich, wenn das betreffende Grundstück bereits Eigentum der Stadt Zürich oder einer Institution mit öffentlichen Aufgaben ist.

Zur Optimierung der Flächen für öffentliche Infrastrukturen werden in der Bauordnung und im Zonenplan folgende Änderungen vorgenommen:

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

#### d) *Wertvolle Ortsbilder und Quartierstrukturen erhalten*

Angesichts der dynamischen baulichen Entwicklung in der Stadt Zürich, die mit der revidierten BZO fortgesetzt werden kann, ist es mit Blick auf die stattfindenden grossen Veränderungen im Stadtbild wichtig, den wertvollen und identitätsstiftenden Ortsbildern Sorge zu tragen und diese in ihrer Eigenart zu erhalten oder weiter zu entwickeln. Sowohl in den Kernzonen als auch in den Quartiererhaltungszonen hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass mit den bestehenden Vorschriften der Erhalt und die Weiterentwicklung der typischen Nutzungsstrukturen und Bautypologien nicht immer befriedigend erreicht werden kann.

Folgende Massnahmen sieht die Teilrevision der BZO vor:

- Erweiterung der Quartiererhaltungszone im Gebiet Hottingen/ Hirslanden.
- Anpassungen der Bauordnung und neue Ergänzungspläne zugunsten einer Weiterentwicklung der historischen Struktur der in den Quartiererhaltungszonen typischen offenen Bauweise.
- Präzisierung der allgemeinen Quartiererhaltungszonenvorschriften.
- Schaffung neuer Kernzonen.
- Korrekturen in verschiedenen bestehenden Kernzonenplänen.
- Präzisierung der allgemeinen Kernzonenvorschriften.

- Präzisierung der Beschreibungen der Gebietscharaktere von Kernzonen.
- Präzisierung der Vorschriften für Neu- und Ersatzbauten in der Kernzone Altstadt.

e) *Grün- und Freiräume vielfältig nutzen*

Die bestehende Systematik mit fünf verschiedenen Zweckbestimmungen bei den Freihaltezonen und drei Typen von Erholungszonen hat sich im Grundsatz bewährt, im Einzelnen können aber bei der Anwendung Unklarheiten entstehen. Deshalb wurden Zuordnung und Systematik überprüft, um einerseits baurechtlich Klarheit zu schaffen und andererseits die vorhandenen Grün- und Freiräume für die Öffentlichkeit durchlässiger und besser nutzbar zu machen.

Folgende Massnahmen sieht die Teilrevision der BZO vor:

- Bereinigung der Zweckbestimmungen in der Bauordnung betreffend die Erholungs- und Freihaltezonen.
- Einführung eines neuen Freihaltezonentyps mit Zweckbestimmung «Parkanlagen und Plätze» und entsprechende Umzonungen von derart genutzten Flächen.
- Umzonungen zwischen Erholungs- und Freihaltezonen entsprechend der tatsächlichen Nutzung oder dem Nutzungsziel.
- Festlegung von Waldabstandslinien (vor allem im Bereich der Erholungszonen).

f) *Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen fördern*

Mit der Teilrevision der BZO sollen quartier- und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen in Quartierzentren und an Passantinnen- und Passantenlagen gesichert und gefördert werden. Diese tragen zu einer guten Quartiersversorgung bei und beleben den öffentlichen Raum.

Folgende Massnahmen sieht die Teilrevision der BZO vor:

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

## 5. Öffentliche Auflage, Einwendungen und kantonale Vorprüfung

Anlässlich der öffentlichen Auflage (24. Oktober bis 24. Dezember 2013) gingen rund 500 Einwendungsschreiben mit knapp 3500 Anträgen ein. Verfasserinnen und Verfasser der Einwendungen waren Private, Baugenossenschaften, Immobilien- und Hauseigentümerorganisationen, Parteien, Quartiervereine und Fachverbände.

Die Einwendungen betrafen sämtliche Themen der BZO-Teilrevision. In der Mehrzahl beschäftigten sich die Einwendungen mit den Vorschriften zur neuen Untergeschossregelung, der neuen Wohnzone W3b, dem Baumschutz oder den Erdgeschossbestimmungen. Viele der Einwenderinnen und Einwender äusserten sich kritisch zur Einführung des Art. 4b BZO-Entwurf, der die kooperative Planung, Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau zum Gegenstand hat.

Es zeigte sich weiter, dass eine Mehrheit der Einwendungen mit dem Wunsch verbunden war, dass eine BZO-Teilrevision so auszugestalten sei, dass sie keine Ausnutzungsreduktionen mit sich bringt.

In seinem Vorprüfungsbericht attestiert der Kanton der Stadt Zürich bei der Ausarbeitung des Revisionsentwurfes eine «sorgfältige Herangehensweise und eine intensive Auseinandersetzung mit ihrer zukünftigen Entwicklung». Insbesondere begrüsst der Kanton die Regelung für die Industrie- und Gewerbezone sowie die Erdgeschossnutzungen. Nicht genehmigungsfähig sei hingegen der Programm-Artikel 4b wegen Fehlens einer gesetzlichen Grundlage.

Dem Kanton ist es ein grosses Anliegen, dass mit der BZO-Teilrevision genügend bauliche Reserven bestehen, um die postulierte verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen weiterhin zu ermöglichen. Über den Horizont von 2030 hinaus sei eine Aufnahme von mindestens 80 000 zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohnern in der Stadt Zürich zu ermöglichen.

Im Rahmen von mehreren Sitzungen und einer zweiten Vorprüfung konnten die meisten vom Kanton beanstandeten Punkte schliesslich bereinigt werden. Nach Auffassung des Kantons konnte für die Regelung des Untergeschosses eine adäquate Lösung gefunden werden, die den städtebaulichen Ansprüchen und zugleich auch dem Gebot einer möglichst effizienten Nutzung der Bauzonen gerecht wird.

## **6. Anpassungen gestützt auf die öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung**

Die nun vorliegende Fassung für eine Teilrevision der BZO, die dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt wird, ist das Ergebnis einer umfangreichen Auswertung der zahlreichen Einwendungen. Der überarbeitete Revisionsentwurf berücksichtigt des Weiteren die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung. Auskunft über das Ergebnis der Bereinigung geben der überarbeitete Erläuterungsbericht wie auch der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen. Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen am Revisionsentwurf seit der öffentlichen Auflage dargestellt.

### *a) Programmartikel 4b betreffend kooperative Planung*

Der Programmartikel 4b betreffend die kooperative Planung, Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau wird aus dem Revisionsentwurf gestrichen. Die mit der Vorschrift verfolgte Zielsetzung (die ihre Grundlage in Art. 2<sup>quater</sup> der Gemeindeordnung hat) soll jedoch auf Richtplanstufe verankert werden, indem der regionale Richtplan einen entsprechend formulierten behördenverbindlichen Auftrag erhält. Damit wird für den ursprünglich vorgesehenen Programmartikel ein angemessener Ersatz in der Richtplanung geschaffen. In den nachfolgenden Planungsschritten (vgl. insbesondere die kommunale Richtplanung) wird es Aufgabe der Planungsbehörde sein, mit den gesetzlich zur Verfügung stehenden Mitteln das Thema des bezahlbaren Wohnraums insbesondere mit dem Ziel der Verdichtung nach innen materiell zu koordinieren und planerisch zu bearbeiten.

### *b) Regelung des Untergeschosses*

Die Regelung des anrechenbaren Untergeschosses («Zürcher Untergeschoss») wurde gestützt auf die eingegangenen Einwendungen vollständig überarbeitet. Die neue Regelung zur Zulässigkeit und Erscheinung des anrechenbaren Untergeschosses erfolgt nun differenziert nach Zonentyp und unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie und der Verdichtungsempfindlichkeit. In den Wohnzonen W2 (teilweise) und den Wohnzonen W3, W4b, W4 und W5 ist neu anstelle des anrechenbaren Untergeschosses, das nicht mehr zulässig ist, je ein zusätzliches Vollgeschoss mit der entsprechenden Ausnützung zulässig (vgl. Art. 13 Abs. 1 BZO-Entwurf). Entsprechend ändern die Zonenbezeichnungen von W2 bis W5 zu W3 bis W6. In den Wohnzonen W2 (teilweise) und den Wohnzonen W2b gilt die ursprüngliche Regelung gemäss BZO 99, d.h. es ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen maximal 1 m aus dem Boden ragen (Art. 13 Abs. 3 lit. a BZO-Entwurf).

Diese im Vergleich zur öffentlichen Auflage neue Regelung betreffend Untergeschoss und Vollgeschossen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust. Das angestrebte Ziel einer klaren Unterscheidung von Untergeschoss und Vollgeschoss sowie von besser nutzbarer und in die landschaftliche Umgebung besser eingepasster Erdgeschosse wird dennoch erreicht.

Mit der Arealüberbauung ist in den Wohnzonen W4, W5 und W6 weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Nach Art. 8 Abs. 7 lit. b BZO-Entwurf darf das anrechenbare Untergeschoss zu maximal einem Fünftel der Fläche eines durchschnittlichen Vollgeschosses mit anrechenbaren Räumen genutzt werden. Diese Regelung führt im Vergleich zur BZO 99 in den Wohnzonen W4, W5 und W6 bei Arealüberbauungen zu leicht höheren Ausnützungen (etwa 6 bis 7 Prozentpunkte).

*c) Regelung der Terrainveränderungen*

In Art. 10 des BZO-Entwurfs werden die Möglichkeiten für Terrainveränderungen gegenüber der Fassung der öffentlichen Auflage erweitert: Nebst den zulässigen, nur geringfügigen Abgrabungen können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs auch weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

*d) Neue Wohnzone W4b*

Die bereits im öffentlich aufgelegenen Revisionsvorschlag vorgesehene neue Wohnzone W3b wird als Folge der neuen Untergeschoss- und Vollgeschossregelung neu zur Wohnzone W4b mit einer Ausnützungsziffer von 105 Prozent und maximal vier Vollgeschossen; eine Überbauungsziffer enthält die W4b nicht mehr. Im Rahmen von Arealüberbauungen sind in der Wohnzone W4b maximal 5 Vollgeschosse zulässig.

*e) Regelung der Erdgeschossnutzung*

An der mit der Teilrevision neu eingeführten Erdgeschoss-Regelung nach Art. 6a des BZO-Entwurfs betreffend publikumsorientierten bzw. gewerblichen Nutzungen an sehr zentralen Lagen wie Plätze, Strassenkreuzungen und ÖV-Haltestellen (Kategorie A gemäss öffentlicher Auflage) wird festgehalten; die Formulierung wurde aber zur besseren Verständlichkeit präzisiert. Die Regelung für Lagen der Kategorie B, gemäss der an bestimmten Hauptachsen im Erdgeschoss keine Wohnungen zulässig sind, es sei denn, sie liegen 1 m über dem Strasseniveau, wird ersatzlos gestrichen. Sie ist nicht kompatibel bzw. nicht mehr zwingend erforderlich aufgrund der neuen Bestimmungen nach Art. 13 des BZO-Entwurfs, wonach in den meisten Wohnzonen kein anrechenbares Untergeschoss mehr zulässig ist und der Boden des untersten Vollgeschosses nicht mehr als 1 m über den gewachsenen Boden ragen darf.

*f) Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen*

Am Ziel des Schutzes von Bäumen in ausgewählten Perimetern wird festgehalten. Art. 11a des BZO-Entwurfs bietet hierfür ein angemessenes Regelwerk, das zugleich sicherstellt, dass das Interesse an der ordentlichen Grundstücksnutzung sowie andere Interessen bei der Beurteilung eines Fällgesuches Beachtung finden. Die Formulierungen der Vorschrift wurden teilweise präzisiert. Die Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bleibt bestehen. Dieses Mass hat sich auch in vielen anderen Städten in der Schweiz und in Deutschland in der Praxis etabliert. Für mehrstämmige Bäume gilt neu eine differenziertere Regelung für die Bewilligungspflicht. Diese ist gegeben, sobald ein Stamm einen Umfang von mehr als 80 cm aufweist oder die Summe des Umfangs der zwei dicksten Stämme grösser als 100 cm ist.

*g) Schulnutzung in Industrie-/Gewerbebezonen*

Art. 19a Abs. 2 des BZO-Entwurfs wurde dahingehend überarbeitet, dass in den Industrie- und Gewerbebezonen Schulnutzungen nicht mehr ausgeschlossen sind. Somit sind beispielsweise lärmunempfindliche Tanzschulen in diesen Zonen möglich.

*h) Regelungen der Quartiererhaltungszone*

Der mit der Teilrevision neu eingeführte Quartiererhaltungszonen-Typ QIII wird beibehalten. Aufgrund der Einwendungen und der mit diesen zusammenhängenden nochmaligen Prüfung der städtebaulichen Situation vor Ort wird jedoch das QIII-Gebiet Oerlikon aufgehoben und verbleibt somit in der Zone QI.

Die Fassung des BZO-Entwurfes gemäss öffentlicher Auflage sah vor, die in der BZO 99 gewährte erweiterte kommunale Bestandesgarantie für Gebäude in der Quartiererhaltungszone, die den zulässigen Baubereich oder die zulässige Bautiefe überschreiten, aufzuheben, womit eine reduzierte Bestandesgarantie gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz zur Anwendung gelangt wäre. Nunmehr soll unter Berücksichtigung der Einwendungen und im Sinne eines mit den Zielen der Quartiererhaltung vereinbaren Kompromisses – nebst der weiterhin bestehenden Möglichkeit eines Neubaus nach den regulären Grundmassen – der Umbau oder Ersatzbau in den bisherigen Dimensionen solcher Gebäude gestattet werden. D. h. bei einem Umbau oder Ersatzbau eines Gebäudes, das die Bautiefe oder Baubegrenzung überschreitet, dürfen die bisherige Gebäudegrundfläche und zudem neu die Geschossigkeit und der Gebäudedekubus nicht überschritten werden.

Die bisher in einer separaten Teilrevision neu vorgesehene Sockelgeschoss-Regelung in Art. 24 c<sup>bis</sup> wurde in die vorliegende Teilrevision integriert. Gemäss der neuen Vorschrift darf der Fussboden des Erdgeschosses nicht unter dem gewachsenen Boden, gemessen in der Mitte der strassenseitigen Gebäudeaussenseite, und höchstens 1 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens längs der strassenseitigen Gebäudeaussenseite liegen. Mit einer solchen Präzisierung der Vorschrift wird sichergestellt, dass auch in Zukunft in der Quartiererhaltungszone ausgeprägte Sockelgeschosse in Erscheinung treten. Ein Ausnutzungsverlust ist damit nicht verbunden.

*i) Verzicht auf die Kernzone Hurdäcker*

Gegen die geplante Festlegung einer Kernzone Hurdäcker waren zahlreiche Einwendungen eingegangen. Diese wurden zum Anlass genommen, die planerischen Massnahmen (planerischer Schutz des ländlichen Weilers mitsamt Umgebung) mit Blick auf die involvierten privaten und öffentlichen Interessen nochmals zu hinterfragen. Auf die geplante Kernzone Hurdäcker wird verzichtet. Auf diese Weise wird einem möglichen Konflikt mit Vertrauensschutzinteressen aufgrund des früher durchgeführten Quartierplanverfahrens begegnet.

*j) Regelungen der Kernzone*

Die Formulierungen der Gebietscharaktere wurden im Hinblick auf Vollzug und Einordnungsfragen noch einmal präzisiert. Auf die Einführung des strikteren Baubereichstyps K2b wird zugunsten von K2 verzichtet. Ferner entfällt die Einschränkung der anrechenbaren Nutzungen im Untergeschoss auf maximal 60 Prozent des durchschnittlichen Vollgeschosses (für die Altstadt bleibt diese Regelung bestehen). Auch die Einschränkung der Nutzungsart in den ländlichen Kernzonen entfällt. Schliesslich wurden die Kernzonenpläne noch einmal überprüft und verschiedene Anpassungen vorgenommen (u. a. die Setzung zusätzlicher Baubereiche).

*k) Regelungen der Freihaltezone*

Gegenüber der Fassung in der öffentlichen Auflage wird auf die vorgesehenen Zweckbestimmungen für kantonale Freihaltezonen und deren Benennung mit einem Zusatz im Zonenplan auf Wunsch des Kantons verzichtet. Die kantonalen Freihaltezonen werden nun im Zonenplan ohne Zweckbestimmung und nur als «Information» dargestellt. Beim Kanton ist derzeit die Bereinigung und Neufestsetzung der kantonalen Freihaltezonen in Vorbereitung. Dabei wird geprüft, ob diese teilweise in kommunale Freihaltezonen übergeführt werden können.

*l) Aufhebung der Empfindlichkeitsstufenpläne*

Die Empfindlichkeitsstufenpläne im Massstab 1:5000 für die lärmvorbelasteten Gebiete gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. g BZO 99 werden ersatzlos aufgehoben. Die lärmvorbelasteten Gebiete werden neu nur noch im Zonenplan bezeichnet. Ergänzend zur Festlegung der lärmbelasteten Gebiete im Zonenplan wird in Art. 3 Abs. 5 BZO-Entwurf die konkrete Ausdehnung dieser Gebiete bestimmt. Die Regelung entspricht dem Mass, das bisher auch den Ergänzungsplänen für die lärmvorbelasteten Gebiete zugrunde lag.

## **7. Detaillierte fachliche Berichterstattung zur BZO-Teilrevision**

Mit der Weisung an den Gemeinderat überweist der Stadtrat zuhanden der zuständigen gemeinderätlichen Spezialkommission nebst der Bauordnung und den dazugehörigen Plänen auch den Erläuterungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen. Diese Unterlagen zeigen im Detail die planerischen Erwägungen auf und erklären die Massnahmen, mit denen die planerischen Ziele verfolgt werden. Die Unterlagen zur BZO-Teilrevision werden zudem für alle Interessierten wie auch für den Gemeinderat vom Hochbaudepartement auf seiner Homepage veröffentlicht (<https://www.stadt-zuerich.ch/bzo-teilrevision>).

## **8. Regulierungsfolgenabschätzung**

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU (Stadtratsbeschluss Nr. 255 vom 9. März 2011; AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Die Teilrevision der BZO löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

Zwei Massnahmen der BZO-Teilrevision können für kleine und mittlere Unternehmen von Vorteil sein:

- Die Einführung von maximalen Dienstleistungs- und Handelsanteilen in der Industriezone schützt das ertragsschwache produzierende Gewerbe vor einer Verdrängung durch ertragsstarke Handels- und Dienstleistungsunternehmen.
- Mit der neuen Regelung der Erdgeschossnutzung wird an Passantinnen- und Passantentagen mit Zentrumsfunktion das quartier- und publikumsorientierte Gewerbe gefördert.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

### **1. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) wird gemäss den nachstehend aufgeführten Vorschriften und Plänen, alle mit Datum vom 1. Oktober 2014, revidiert:**

- «Änderungen der Bauordnung (Synoptische Darstellung)»;
- Zonenpläne im Massstab 1:5000 (Pläne I–XVII);
- Kernzonenpläne im Massstab 1:2500 für die Kernzonen Altstadt, Bernoulli, City, Enge, Hirschengraben, Kaserne, Mythenquai, Neubühl, Parkring, Platte, Rämistrasse, Seefeld, Selnu, Utoquai und Zähringerstrasse;
- Kernzonenpläne im Massstab 1:1250 für die Kernzonen Albisrieden, Drahtzug, Haumesser, Hinterberg 1 und 2, Hohe Promenade, Honrain, Höngg, Kieselgasse, Köschenrüti, Mittel-Leimbach, Ottenweg, Riedhof, Schwamendingen, Unteraffoltern, Vorderberg, Vordere Eierbrecht, Waidhof, Witikon und Wollishofen;
- Quartiererhaltungszonenplan im Massstab 1:5000;



- **Ergänzungspläne im Massstab 1:2500 für die Gebiete der Quartiererhaltungszone III Kochstrasse, Konradstrasse, Langstrasse, Quellenstrasse, Seefeld, Werd, Weststrasse und Wipkingen;**
  - **Waldabstandslinienpläne im Massstab 1:1000;**
  - **Plan für Baumschutzgebiete im Massstab 1:5000;**
  - **Ergänzungspläne Erdgeschossnutzungen im Massstab 1:2500.**
2. **Die Empfindlichkeitsstufenpläne im Massstab 1:5000 für die lärmvorbelasteten Gebiete (Art. 2 Abs. 2 lit. g BZO) werden aufgehoben.**
  3. **Vom Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (datiert 1. Oktober 2014) wird zustimmend Kenntnis genommen.**
  4. **Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Bauordnung oder den dazugehörigen Plänen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich dies als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen sollte. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**

**Alle erwähnten Unterlagen sind im Internet zugänglich:**

**<https://www.stadt-zuerich.ch/bzo-teilrevision>**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**