



Stadt Zürich

MOTION ABSCHAFFUNG MEHRLÄNGENZUSCHLAG

Studie Planwerkstadt AG
Zürich, 1. Juni 2021

Beilage 2 zu GR Nr. 2024/142

Inhaltsverzeichnis

Rechtliche Grundlagen Geltungsbereich	3
Beispiel 1 Nordstrasse 362	4
Beispiel 2 Witikonerstrasse 375	5
Beispiel 3 Altenhofstrasse 45	6
Beispiel 4 Bachmattstrasse 40	7
Beispiel 5 Zürichbergstrasse 191	8
Beispiel 6 Beckhammer 21	9
Beispiel 7 Kraftstrasse 19	10
Beispiel 8 Sustenstrasse 11	11
Vergleich nicht bebaute Flächen	12
Vergleich Dachgeschosse Altenhofstrasse 45	13
Vergleich Dachgeschosse Zürichbergstrasse 191	14
Vergleich Dachgeschosse Sustenstrasse 11	15
Dichte vs MLZ	16

Impressum

Auftraggeberin
Stadt Zürich Amt für Städtebau
Lindenhofstrasse 19
Postfach
CH- 8021 Zürich

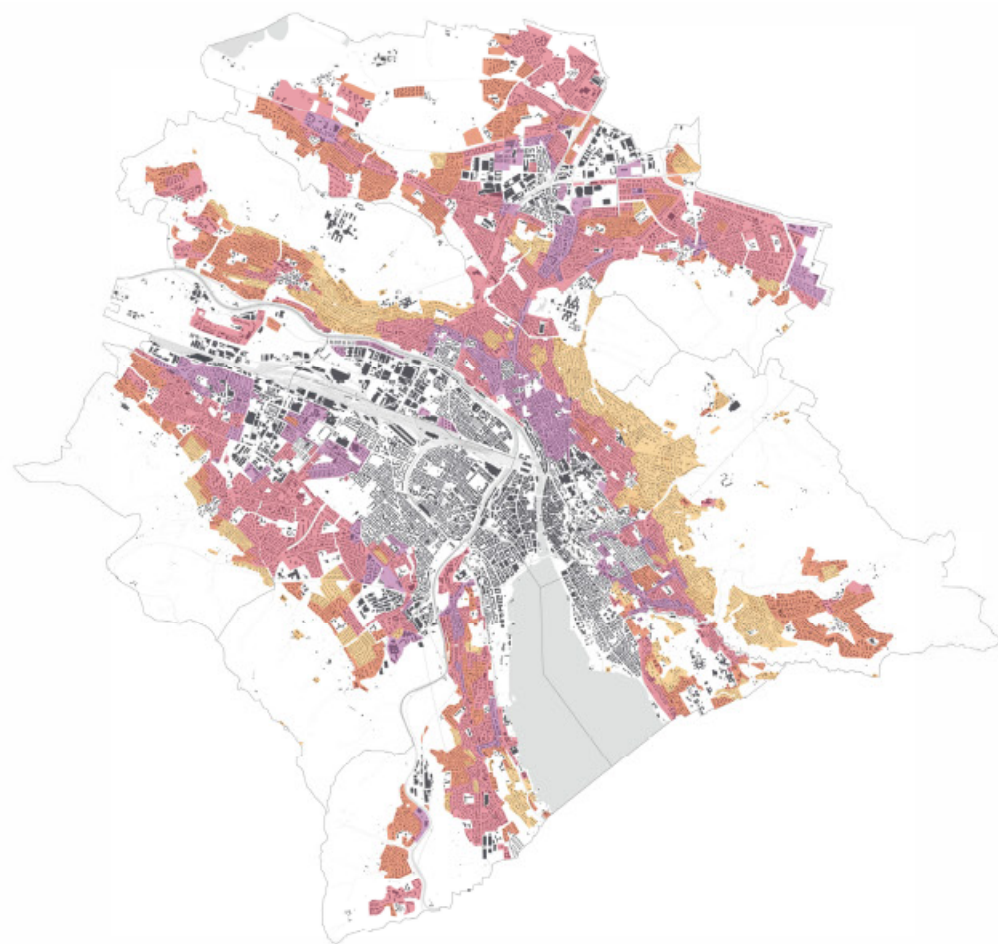
Kontakt Helge Wiedemeyer (Projektleitung)
helge.wiedemeyer@zuerich.ch
Tel. 044 412 25 83

Bearbeitet durch:
Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Fotos
Planwerkstadt AG Juliette Haller
Luftaufnahme TB (www.bing.com/maps)

MOTION ABSCHAFFUNG MEHRLÄNGENZUSCHLAG

Rechtliche Grundlagen | Geltungsbereich



Betroffene Bauzonen

	W2b	Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
	W2	Zweigeschossige Wohnzone
	W3	Dreigeschossige Wohnzone
	W4b	Viergeschossige Wohnzone
	W4	Viergeschossige Wohnzone
	W5	Fünfgeschossige Wohnzone
	W6	Sechsgeschossige Wohnzone
	K2 / K3	Kernzonen (wenig Betroffene Baubereiche)

Grundmasse

Art. 13³¹ 1 Es gelten folgende Grundmasse:

	W2bl	W2bII	W2bIII	W2	W3	W4b	W4	W5	W6
Vollgeschosse max.	2	2	2	2	3	4	4	5	6
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1	1	0	0	0*	0*	0*
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Gebäudehöhe max.	9 m	9 m	9 m	9 m	9,5 m	12,5 m	12,5 m	15,5 m	18,5 m
Grundgrenzabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Gebäuelänge inkl. besondere Gebäude max.	25 m	20 m							
Ausnutzungsziffer max.	40 %	40 %	45 %	60 %	90 %	105 %	120 %	165 %	205 %
Überbauungsziffer Hauptgebäude max.	22 %	22 %	25 %						

	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 m	10,5 m	13,5 m	16,5 m
Grundgrenzabstand min.	5 m	5 m	3,5 m	3,5 m
Abstand mit Mehrlängenzuschlag max.	10 m	11 m		
Ausnutzungsziffer max.	60 %	90 %	130 %	170 %

Rechtliche Grundlage Bau und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO)

Art. 14 Mehrlängenzuschlag

1. In den folgenden Zonen erhöht sich der Grenzabstand bei Fassadenlängen von mehr als 12 m um einen Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens auf folgende Masse:

Zone	W2bl	W2bII	W2bIII	W2	W3	W4b	W4	W5	W6
Höchstmass	10 m	10 m	10 m	10 m	10 m	11 m	11 m	12 m	13 m

2. In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit erhöhter Ausnutzung entfällt der Mehrlängenzuschlag.

3. Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.

Art. 15

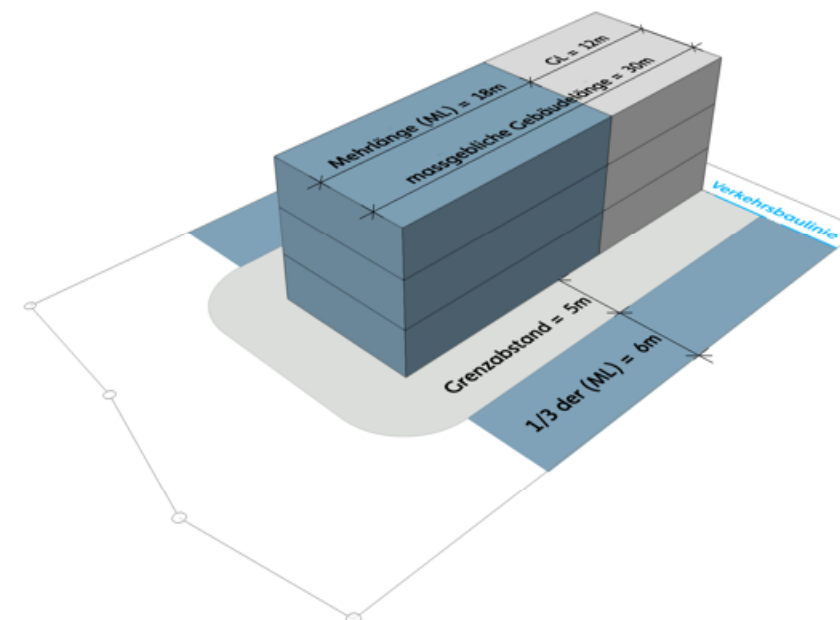
Der Grenzabstand gemäss Art. 13 und 14 verringert sich für jedes weggelassene und nicht durch ein Untergeschoss ersetzte Vollgeschoss um 1 m bis höchstens auf das kantonale Mindestmass, sofern auch die der reduzierten Vollgeschosszahl entsprechende Gebäudehöhe gemäss Art. 13 Abs. 1 der jeweiligen Zone, und in der Wohnzone W3 eine solche von 6,5 m, nicht überschritten wird.

Art. 30 Kernzonen

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.

Berechnung MLZ bei einfachem Baukörper

(Ohne Berücksichtigung MHZ)



MOTION ABSCHAFFUNG MEHRLÄNGENZUSCHLAG

Beispiel 1 | Nordstrasse 362



- Baueingabe
- Vergleichsprojekt
- Maximaler Fussabdruck
- Nicht bebaute Fläche
- Näherbaurecht
- Grenzabstand
- Verkehrsbaulinie

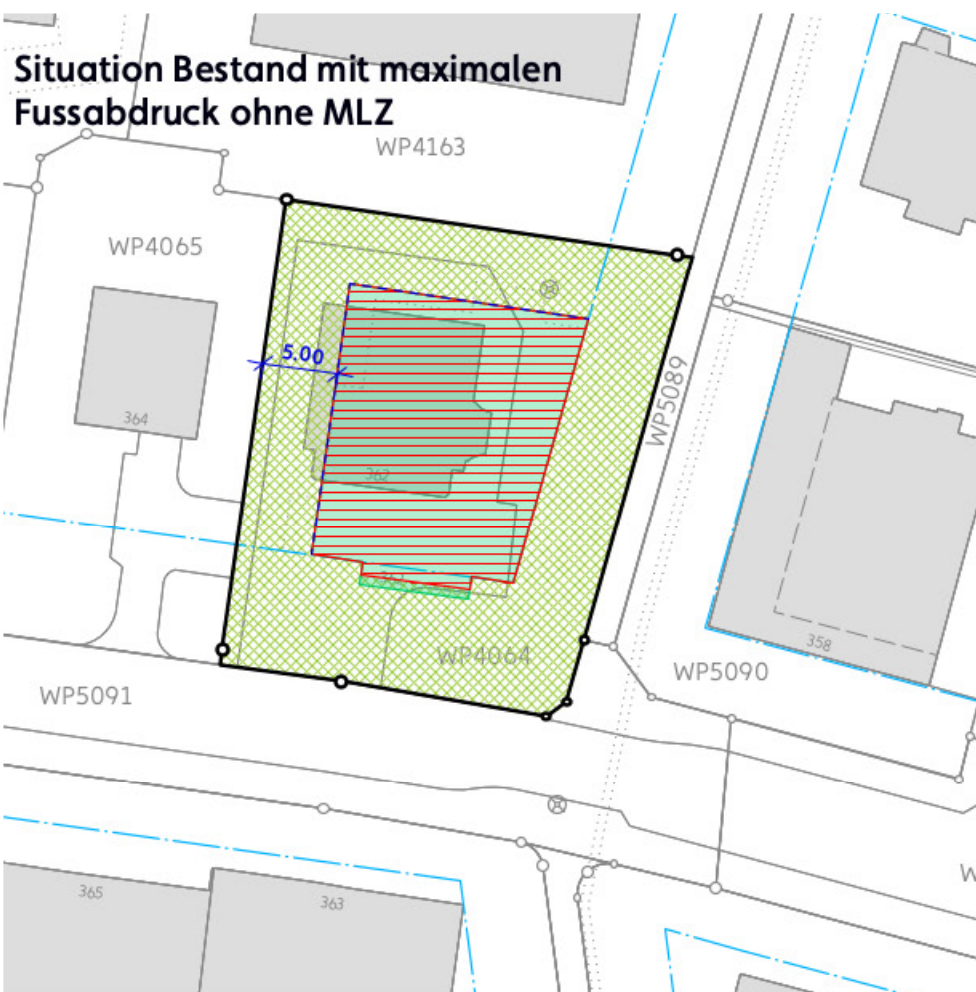
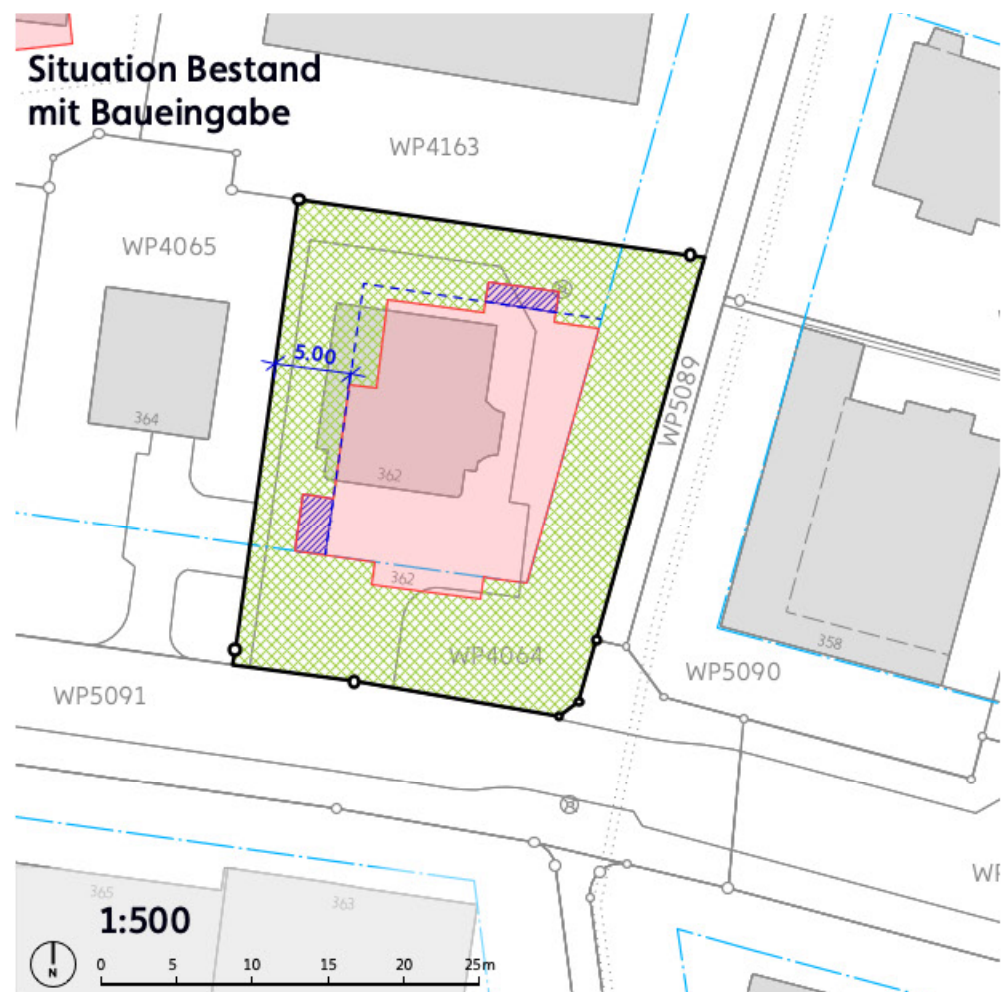
Kennziffern / Ausnützung

Parzellennummer	WP4064
Zone	W2
Vollgeschosse	2
Ausnützungsziffer (AZ)	0.6
Grundstücksfläche (GSF)	779 m ²
anrechenbare Geschossfläche (aGF)	467 m ²

	Situation Bestand mit Baueingabe	Situation Bestand mit maximalen Fussabdruck ohne MLZ
anrechenbare Geschossfläche (aGF)	467 m ²	467 m ²
Maximal mögliches Baufeld	-	276 m ²
Gebäudeabdruck		
Baueingabe / Vergleichsprojekt	271 m ²	271 m ²
Reserve	0%	0%
Nicht bebaute Fläche	508 m ²	503 m ²
Nicht bebaute Fläche in % (in Bezug auf Parzellenfläche)	65%	65%

Grundmasse

Vollgeschosse max.	2
anrechenbares Untergeschoss max.	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Gebäudehöhe max.	9m
Grundgrenzabstand min.	5m
Ausnützungsziffer max.	60%
Mehrlängenzuschlag	10m



MOTION ABSCHAFFUNG MEHRLÄNGENZUSCHLAG

Beispiel 2 | Witikonerstrasse 375



- Baueingabe
- Vergleichsprojekt
- Maximaler Fussabdruck
- Nicht bebaute Fläche
- Näherbaurecht
- Grenzabstand
- Verkehrsbaulinie

Kennziffern / Ausnützung

Parzellennummer	WI1642
Zone	W3
Vollgeschosse	3
Ausnützungsziffer (AZ)	0.9
Grundstücksfläche (GSF)	1138 m ²
anrechenbare Geschossfläche (aGF)	1024 m ²

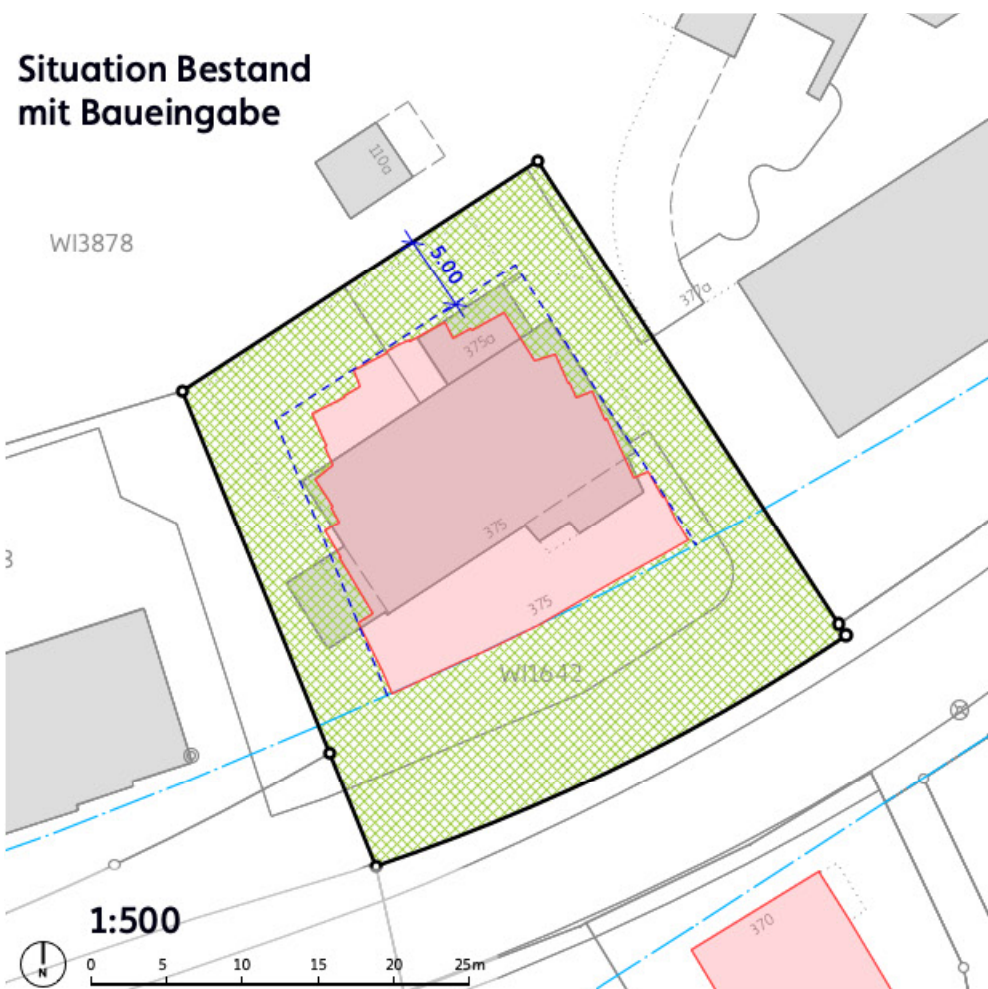
	Situation Bestand mit Baueingabe	Situation Bestand mit maximalen Fussabdruck ohne MLZ
anrechenbare Geschossfläche (aGF)	997 m ²	1024 m ²
Maximal mögliches Baufeld	-	433 m ²
Gebäudeabdruck Baueingabe / Vergleichsprojekt	371 m ²	371 m ²
Reserve	2.7%	0%
Nicht bebaute Fläche	767 m ²	705 m ²
Nicht bebaute Fläche in % (in Bezug auf Parzellenfläche)	67%	62%

Grundmasse

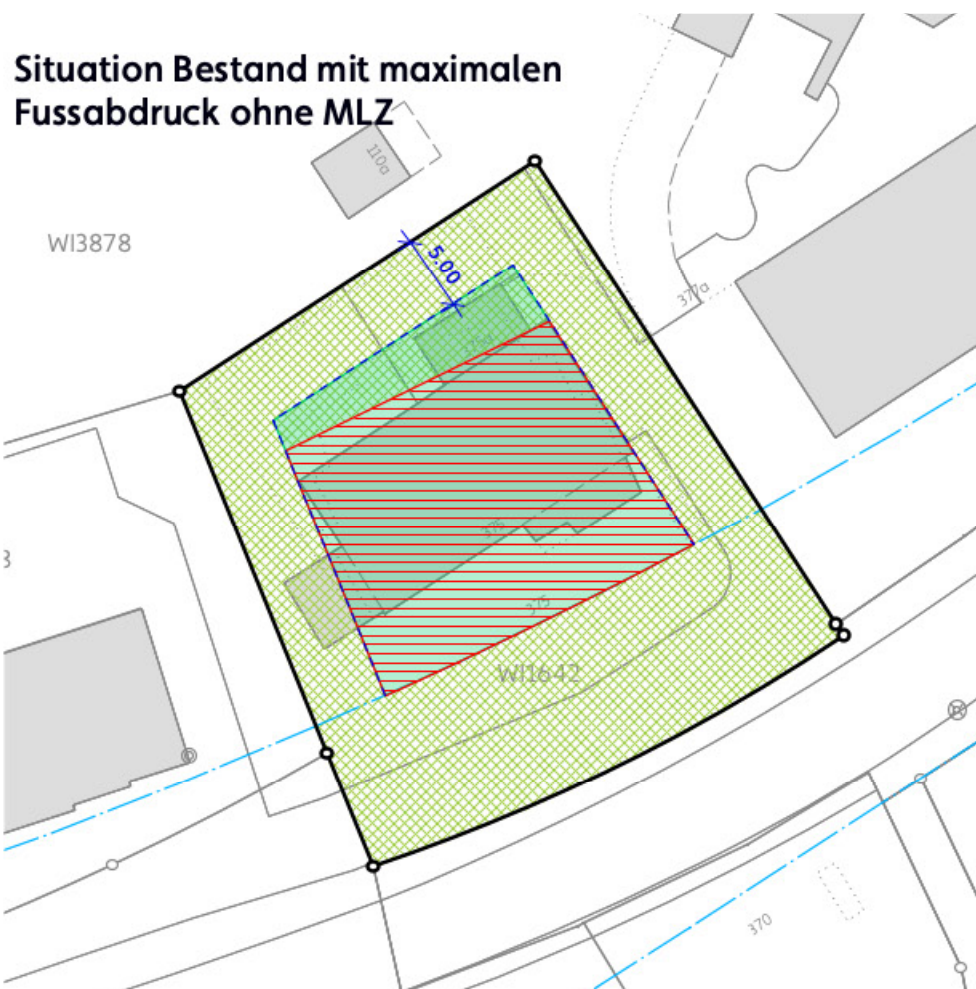
Vollgeschosse max.	3
anrechenbares Untergeschoss max.	0
anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Gebäudehöhe max.	9.5m
Grundgrenzabstand min.	5m
Ausnützungsziffer max.	90%
Mehrlängenzuschlag	10m



Situation Bestand mit Baueingabe



Situation Bestand mit maximalen Fussabdruck ohne MLZ



Orthofoto



MOTION ABSCHAFFUNG MEHRLÄNGENZUSCHLAG

Beispiel 3 | Altenhofstrasse 45

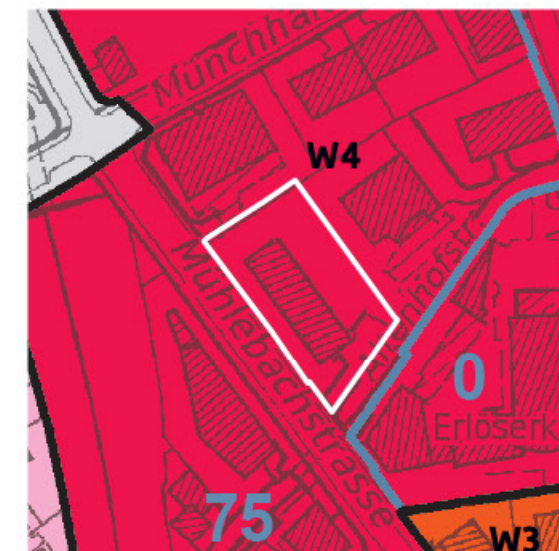


Kennziffern / Ausnützung

Parzellennummer	RI4647
Zone	W4
Vollgeschosse	4
Ausnützungsziffer (AZ)	1.2
Grundstücksfläche (GSF)	1472 m ²
anrechenbare Geschossfläche (aGF)	1766 m ²

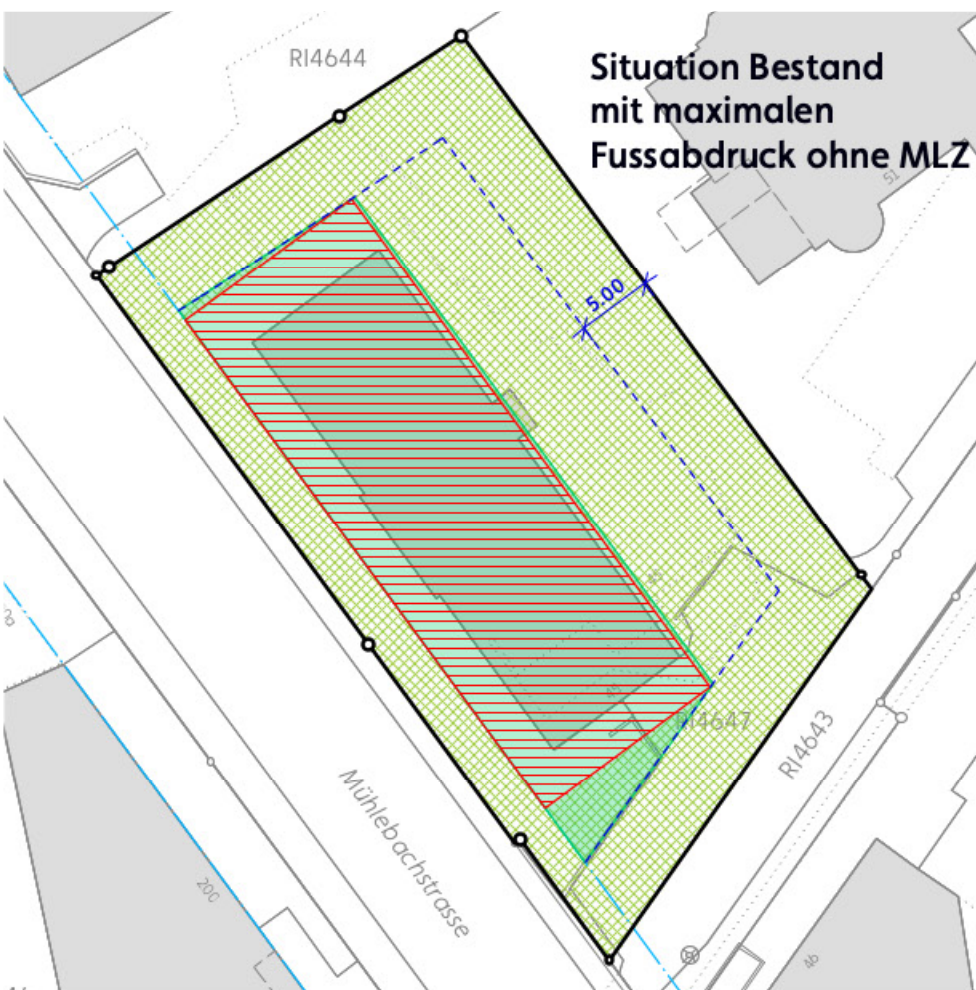
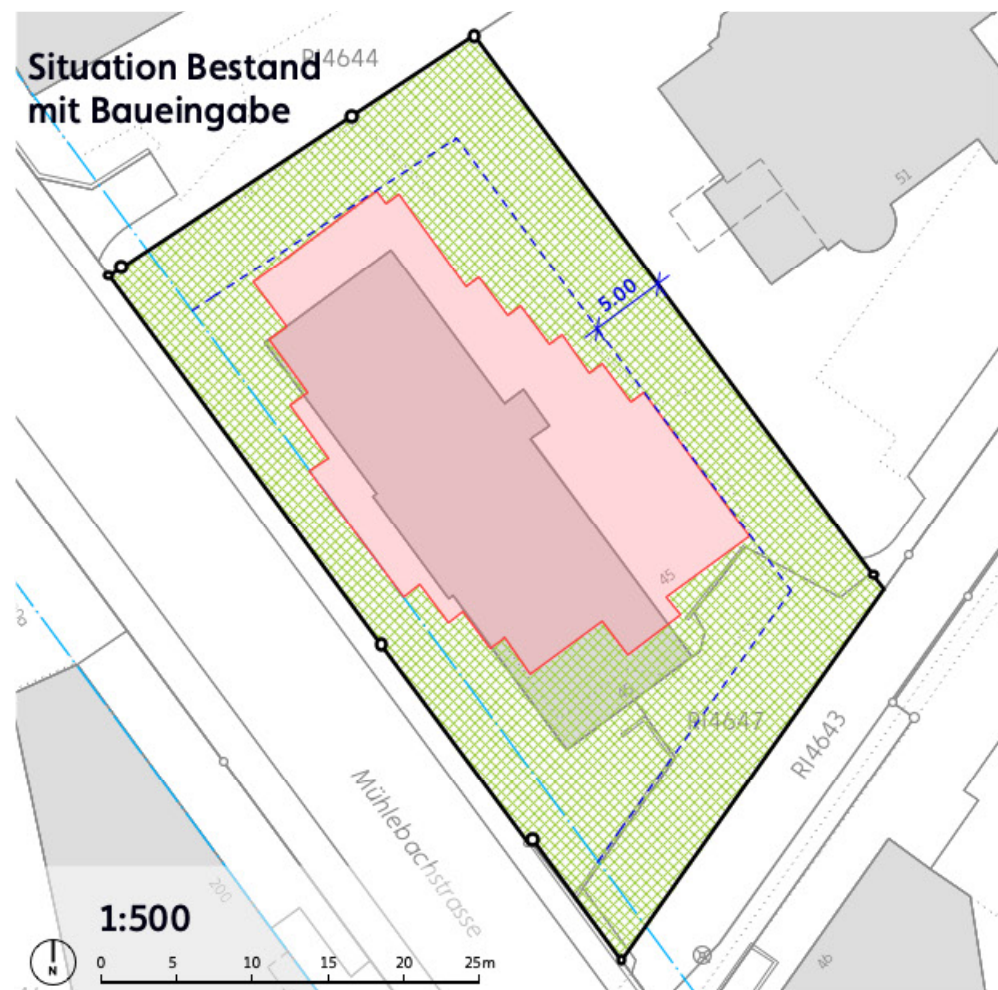
Grundmasse

Vollgeschosse max.	4
anrechenbares Untergeschoss max.	0
anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Gebäudehöhe max.	12.5m
Grundgrenzabstand min.	5m
Ausnützungsziffer max.	120%
Mehrlängenzuschlag	max. 11m



- Baueingabe
- Vergleichsprojekt
- Maximaler Fussabdruck
- Nicht bebaute Fläche
- Näherbaurecht
- Grenzabstand
- Verkehrsbaulinie

	Situation Bestand mit Baueingabe	Situation Bestand mit maximalen Fussabdruck ohne MLZ
anrechenbare Geschossfläche (aGF)	1766 m ²	1766 m ²
Maximal mögliches Baufeld	-	861 m ²
Gebäudeabdruck Baueingabe / Vergleichsprojekt	544 m ²	544 m ²
Reserve	0%	0%
Nicht bebaute Fläche	928 m ²	611 m ²
Nicht bebaute Fläche in % (in Bezug auf Parzellenfläche)	63%	42%



MOTION ABSCHAFFUNG MEHRLÄNGENZUSCHLAG

Beispiel 4 | Bachmattstrasse 40



- Baueingabe
- Vergleichsprojekt
- Maximaler Fussabdruck
- Nicht bebaute Fläche
- Näherbaurecht
- Grenzabstand
- Verkehrsbaulinie

Kennziffern / Ausnützung

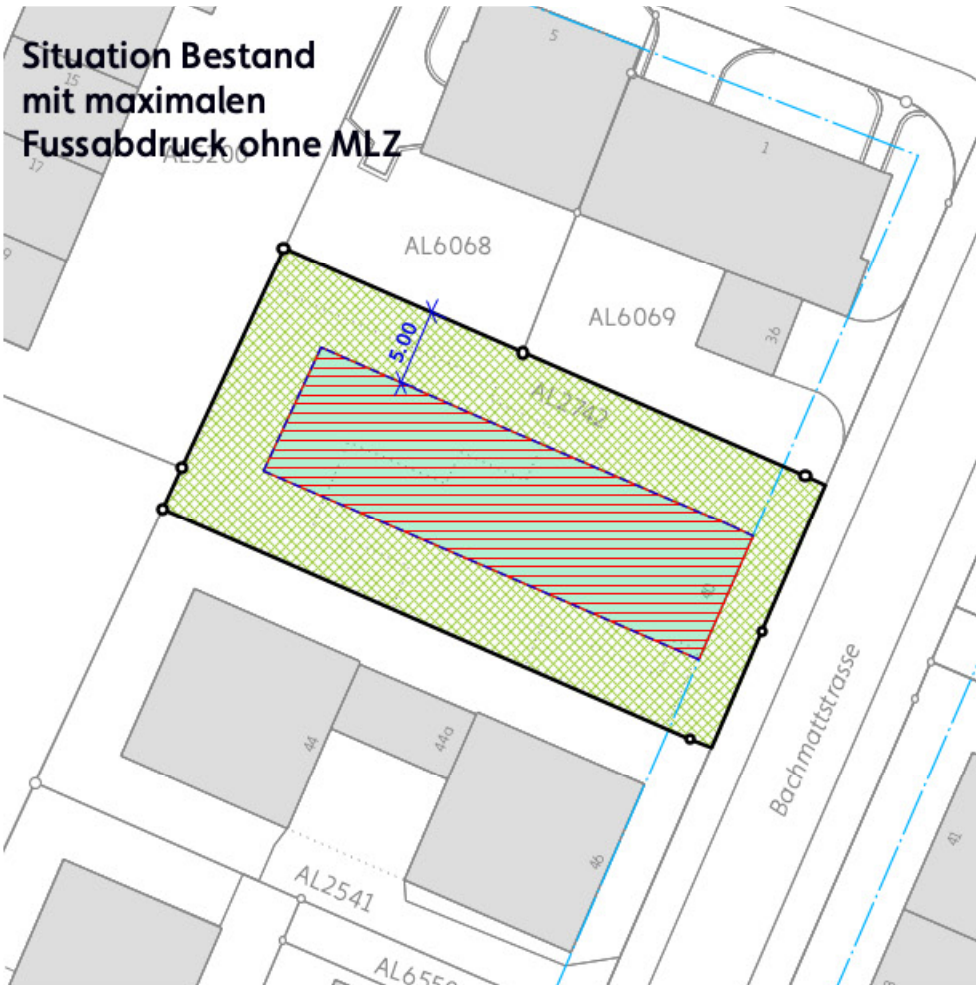
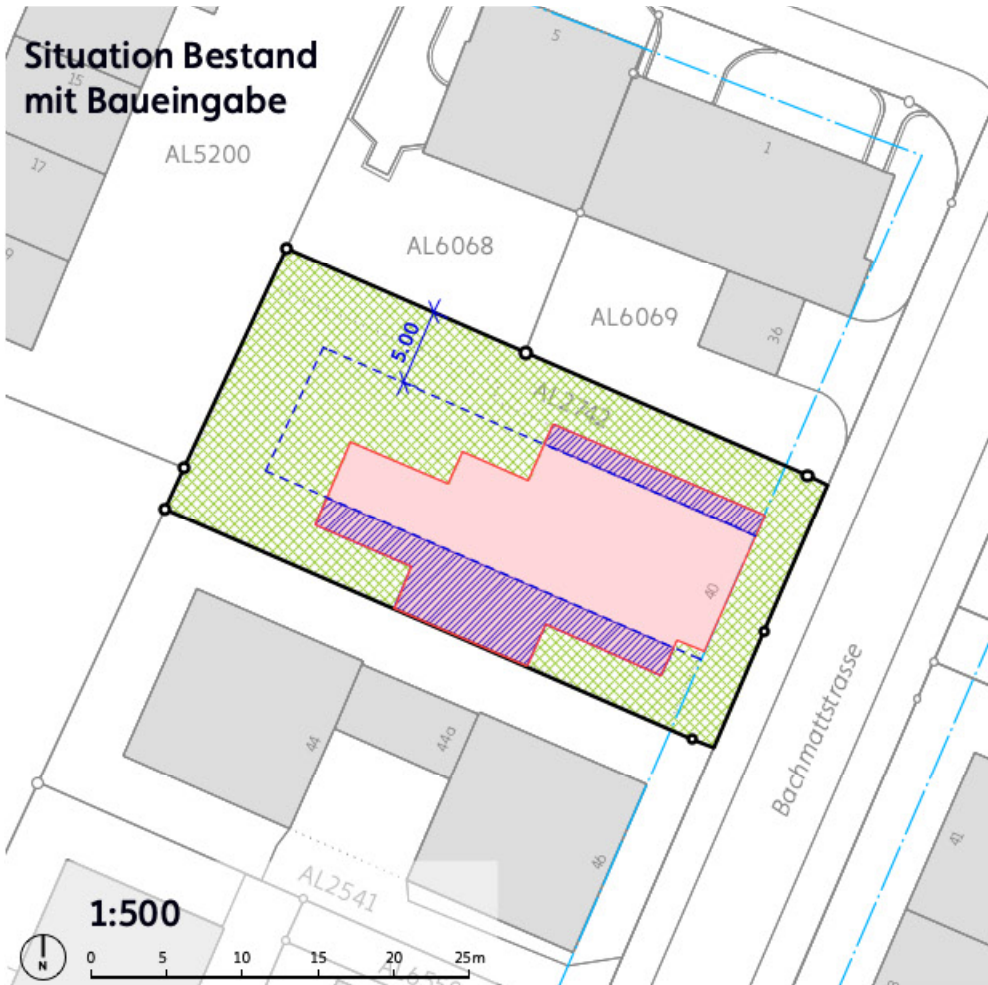
Parzellennummer	AL2742
Zone	W5
Vollgeschosse	5
Ausnützungsziffer (AZ)	1.65
Grundstücksfläche (GSF)	747 m ²
anrechenbare Geschossfläche (aGF)	1233 m ²

	Situation Bestand mit Baueingabe	Situation Bestand mit maximalen Fussabdruck ohne MLZ
anrechenbare Geschossfläche (aGF)	1232 m ²	1232 m ²
Maximal mögliches Baufeld	-	281 m ²
Gebäudeabdruck Baueingabe / Vergleichsprojekt	295 m ²	281 m ²
Reserve	0%	0%
Nicht bebaute Fläche	452 m ²	466 m ²
Nicht bebaute Fläche in % (in Bezug auf Parzellenfläche)	61%	62%

Grundmasse

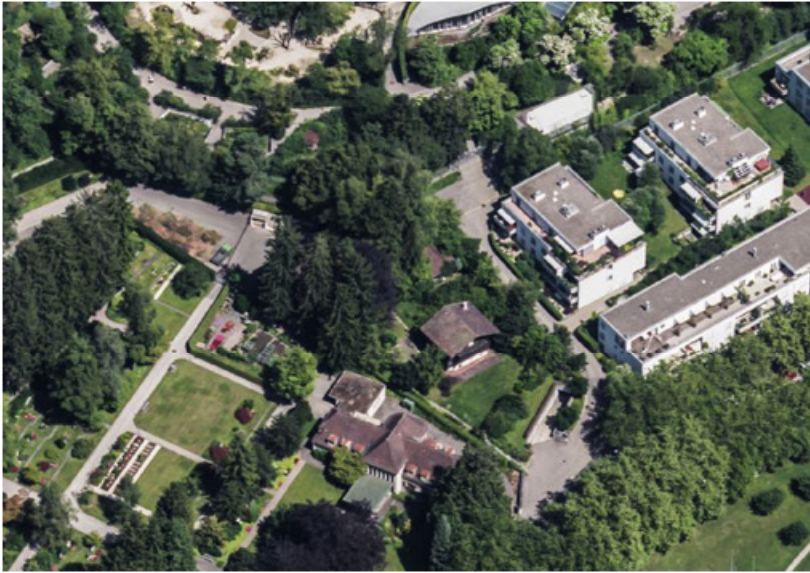
Vollgeschosse max.	5
anrechenbares Untergeschoss max.	0
anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Gebäudehöhe max.	15.5m
Grundgrenzabstand min.	5m
Ausnützungsziffer max.	165%

Mehrlängenzuschlag max. 12m



MOTION ABSCHAFFUNG MEHRLÄNGENZUSCHLAG

Beispiel 5 | Zürichbergstrasse 191



- Baueingabe
- Vergleichsprojekt
- Maximaler Fussabdruck
- Nicht bebaute Fläche
- Näherbaurecht
- Grenzabstand
- Verkehrsbaulinie

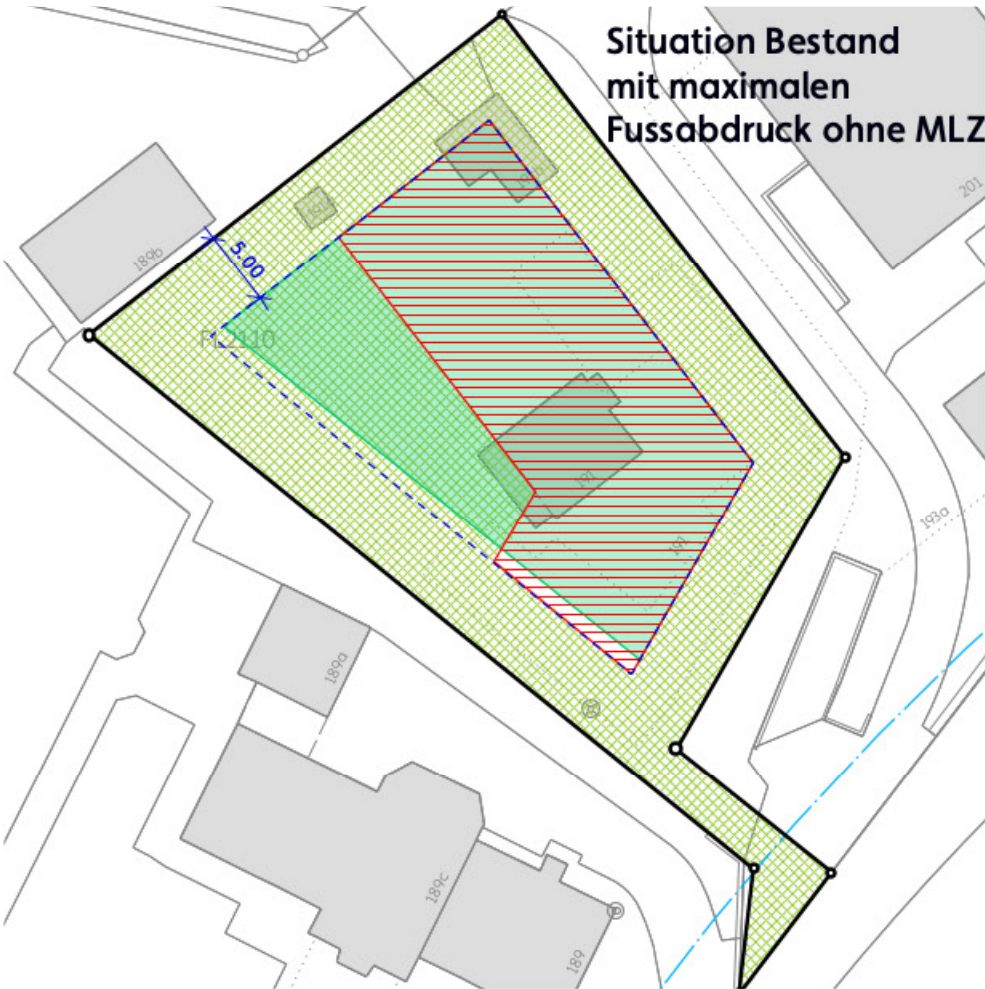
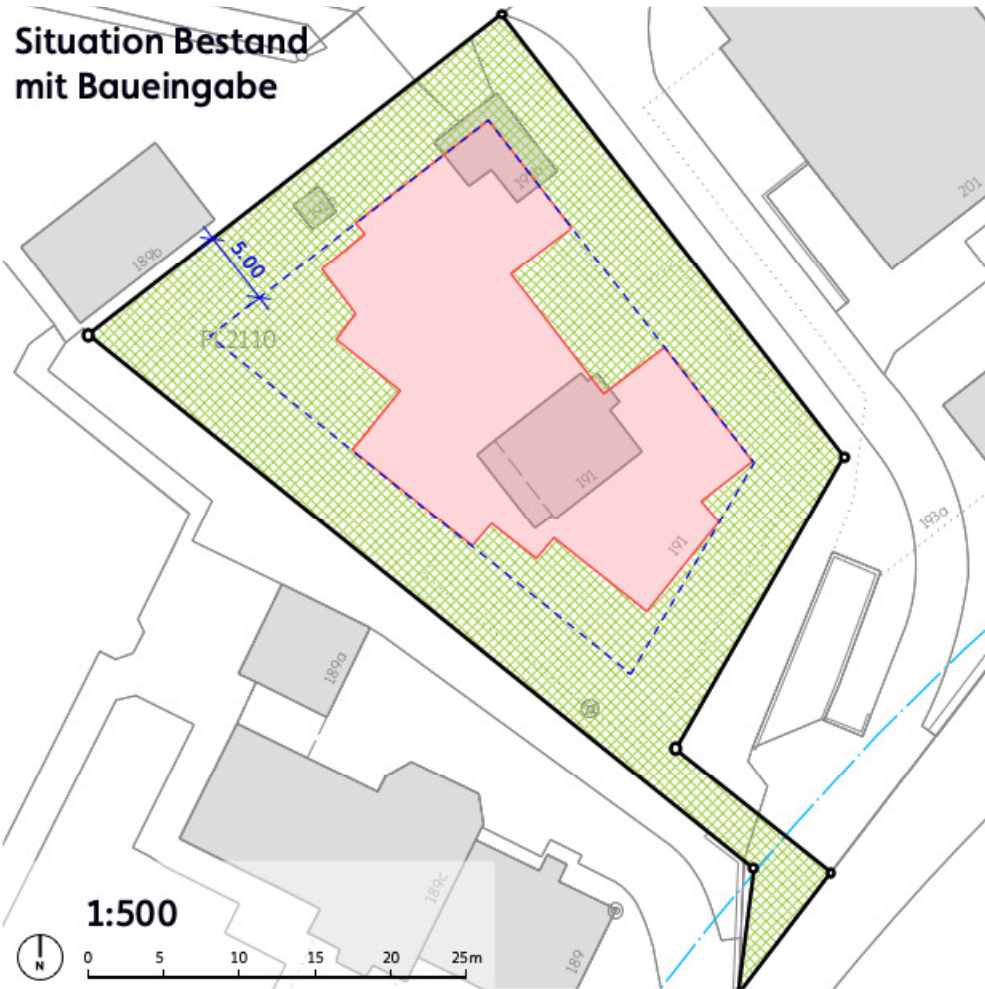
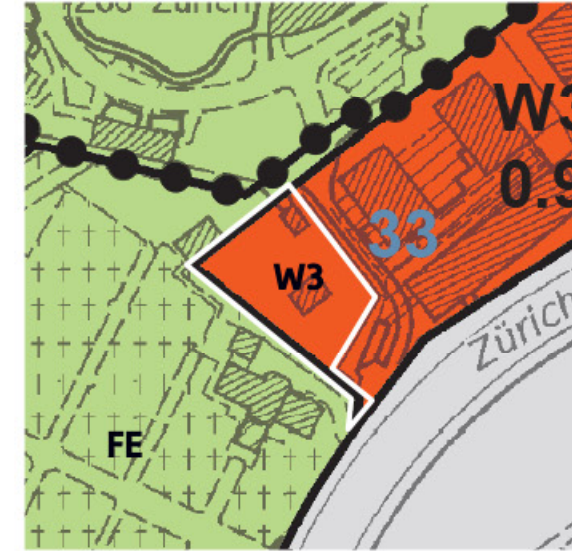
Kennziffern / Ausnützung

Parzellenummer	FL2110
Zone	W3
Vollgeschosse	3
Ausnützungsziffer (AZ)	0.9
Grundstücksfläche (GSF)	1291 m ²
anrechenbare Geschossfläche (aGF)	1162 m ²

	Situation Bestand mit Baueingabe	Situation Bestand mit maximalen Fussabdruck ohne MLZ
anrechenbare Geschossfläche (aGF)	1150 m ²	1162 m ²
Maximal mögliches Baufeld	-	617 m ²
Gebäudeabdruck Baueingabe / Vergleichsprojekt	440 m ²	440 m ²
Reserve	1%	0%
Nicht bebaute Fläche	851 m ²	674 m ²
Nicht bebaute Fläche in % (in Bezug auf Parzellenfläche)	66%	52%

Grundmasse

Vollgeschosse max.	3
anrechenbares Untergeschoss max.	0
anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Gebäudehöhe max.	9.5m
Grundgrenzabstand min.	5m
Ausnützungsziffer max.	90%
Mehrlängenzuschlag	10m



MOTION ABSCHAFFUNG MEHRLÄNGENZUSCHLAG

Beispiel 6 | Beckhammer 21



- Baueingabe
- Vergleichsprojekt
- Maximaler Fussabdruck
- Nicht bebaute Fläche
- Näherbaurecht
- Grenzabstand
- Verkehrsbaulinie

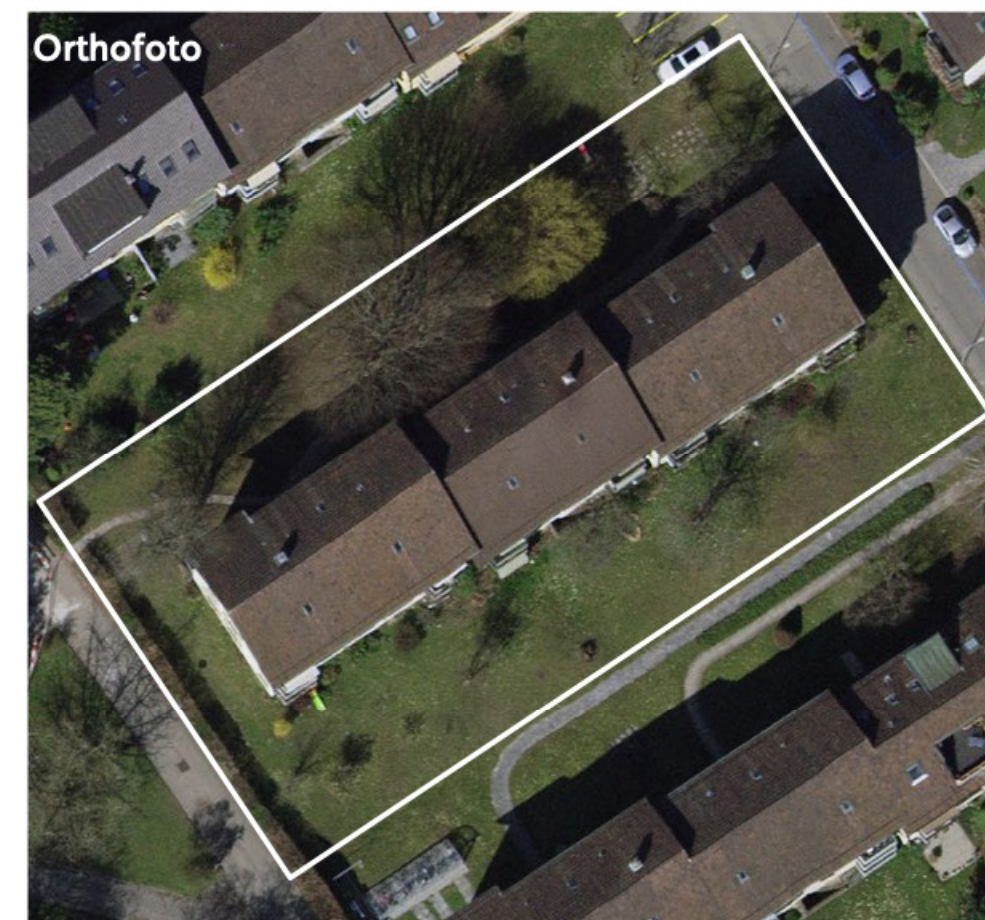
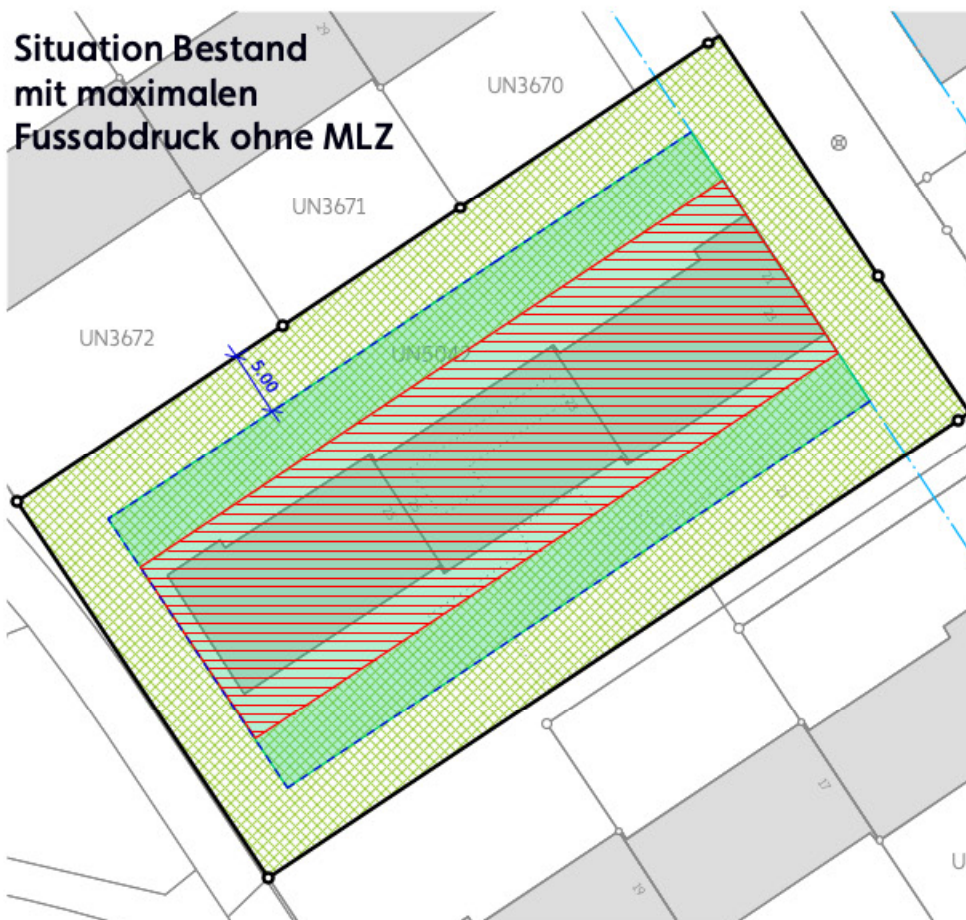
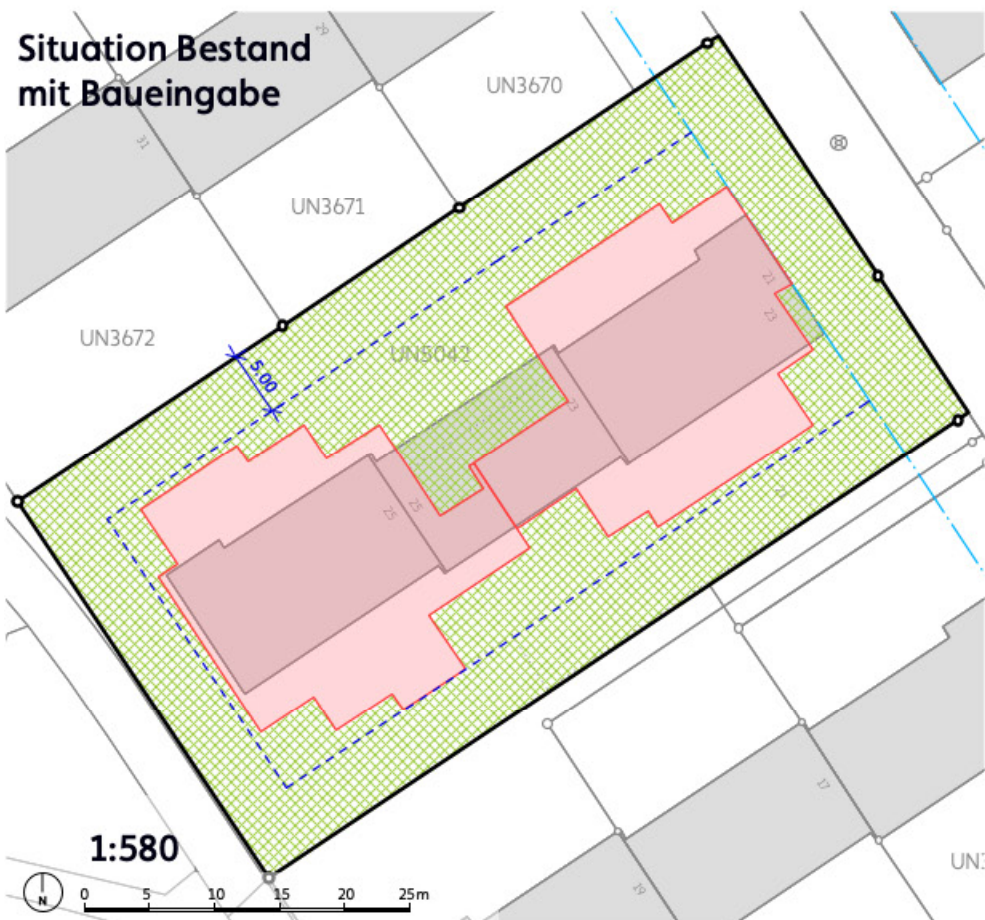
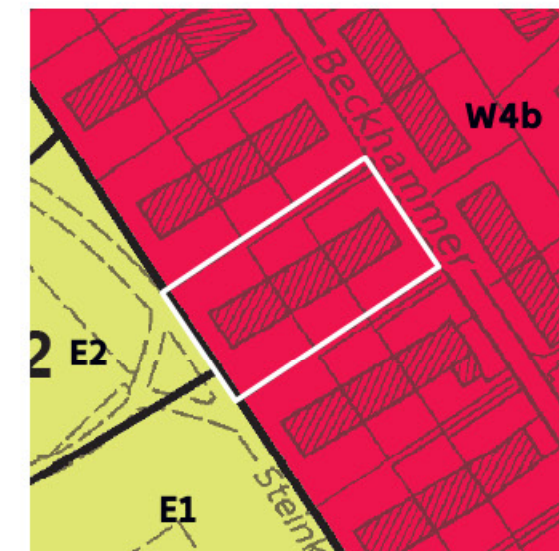
Kennziffern / Ausnützung

Parzellennummer	UN5042
Zone	W4b
Vollgeschosse	4
Ausnützungsziffer (AZ)	1.05
Grundstücksfläche (GSF)	2239 m ²
anrechenbare Geschossfläche (aGF)	2351 m ²

	Situation Bestand mit Baueingabe	Situation Bestand mit maximalen Fussabdruck ohne MLZ
anrechenbare Geschossfläche (aGF)	2351 m ²	2351 m ²
Maximal mögliches Baufeld	-	1326 m ²
Gebäudeabdruck	849 m ²	849 m ²
Baueingabe / Vergleichsprojekt	849 m ²	849 m ²
Reserve	-	0%
Nicht bebaute Fläche	1390 m ²	913 m ²
Nicht bebaute Fläche in % (in Bezug auf Parzellenfläche)	62%	41%

Grundmasse

Vollgeschosse max.	4
anrechenbares Untergeschoss max.	0
anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Gebäudehöhe max.	12.5m
Grundgrenzabstand min.	5m
Ausnützungsziffer max.	105%
Mehrlängenzuschlag	max. 11m



MOTION ABSCHAFFUNG MEHRLÄNGENZUSCHLAG

Beispiel 7 | Kraftstrasse 19



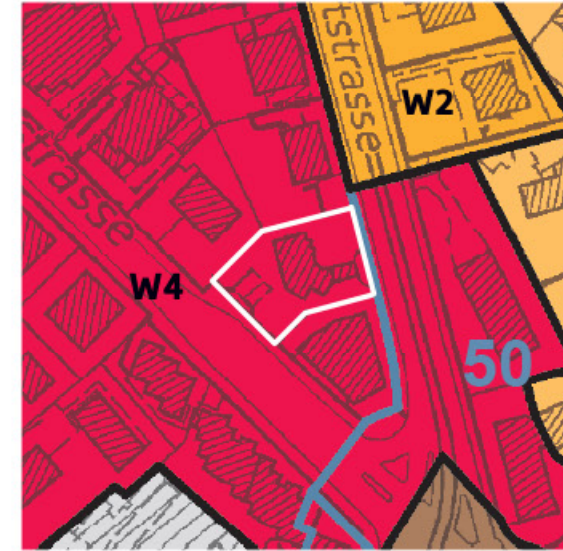
Kennziffern / Ausnützung

Parzellennummer	FL3341
Zone	W4
Vollgeschosse	4
Ausnützungsziffer (AZ)	1.2
Grundstücksfläche (GSF)	866 m ²
anrechenbare Geschossfläche (aGF)	1039 m ²

Grundmasse

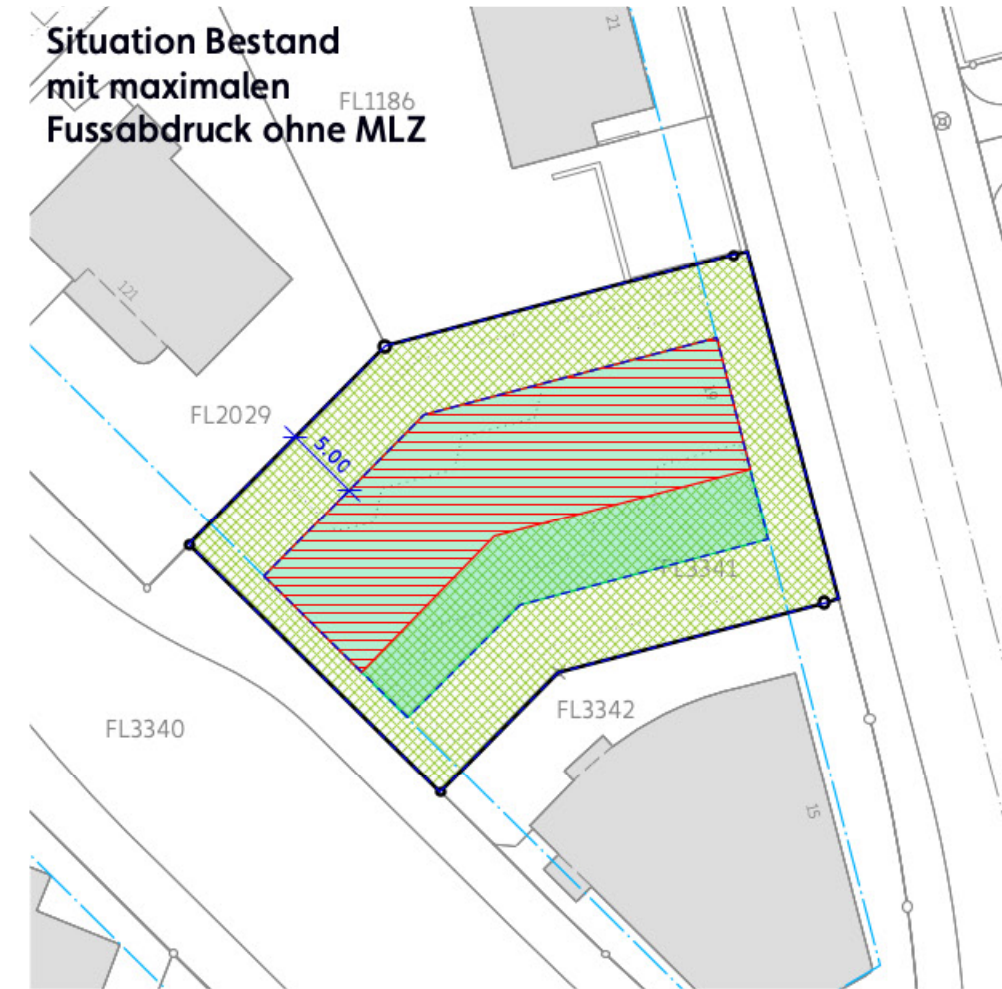
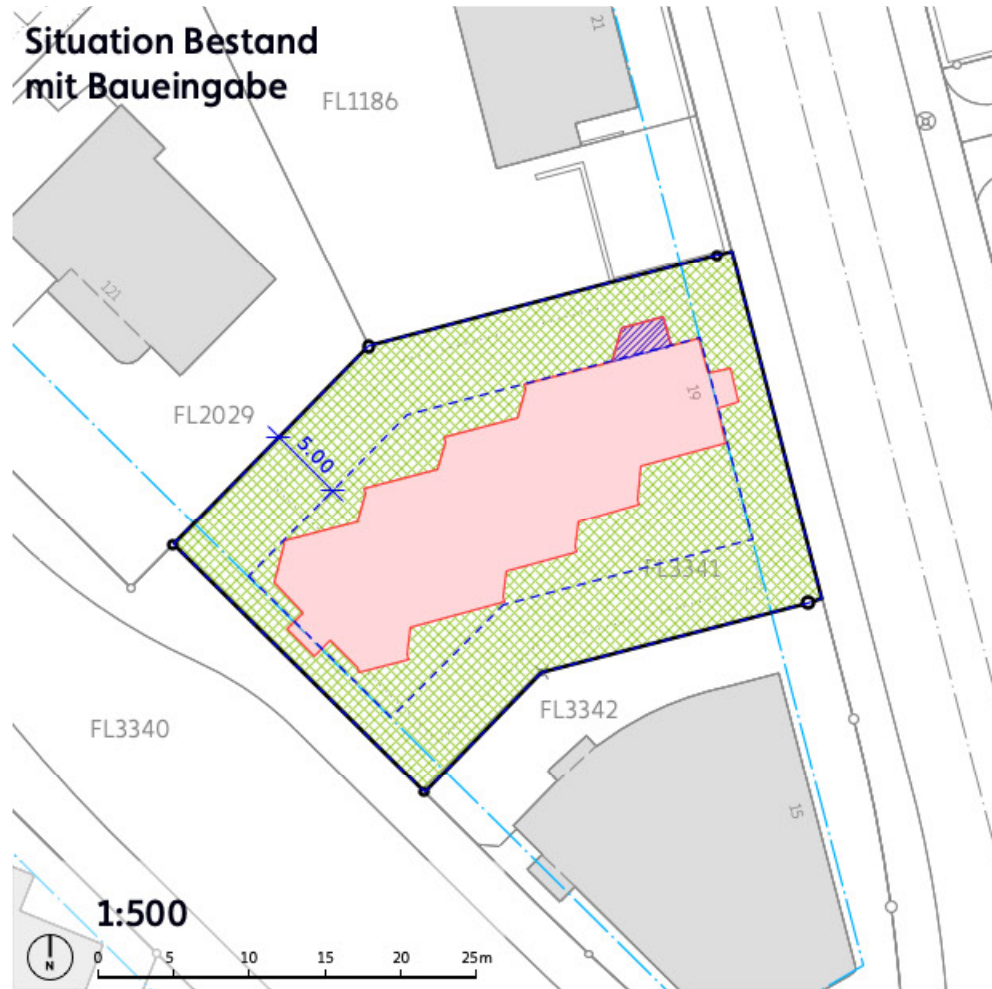
Vollgeschosse max.	4
anrechenbares Untergeschoss max.	0
anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Gebäudehöhe max.	12.5m
Grundgrenzabstand min.	5m
Ausnützungsziffer max.	120%

Mehrlängenzuschlag max. 11m



- Baueingabe
- Vergleichsprojekt
- Maximaler Fussabdruck
- Nicht bebaute Fläche
- Näherbaurecht
- Grenzabstand
- Verkehrsbaulinie

	Situation Bestand mit Baueingabe	Situation Bestand mit maximalen Fussabdruck ohne MLZ
anrechenbare Geschossfläche (aGF)	964 m ²	1039 m ²
Maximal mögliches Baufeld	-	424 m ²
Gebäudeabdruck		
Baueingabe / Vergleichsprojekt	291 m ²	291 m ²
Reserve	7.2%	0%
Nicht bebaute Fläche	575 m ²	442 m ²
Nicht bebaute Fläche in % (in Bezug auf Parzellenfläche)	66%	51%



MOTION ABSCHAFFUNG MEHRLÄNGENZUSCHLAG

Beispiel 8 | Sustenstrasse 11

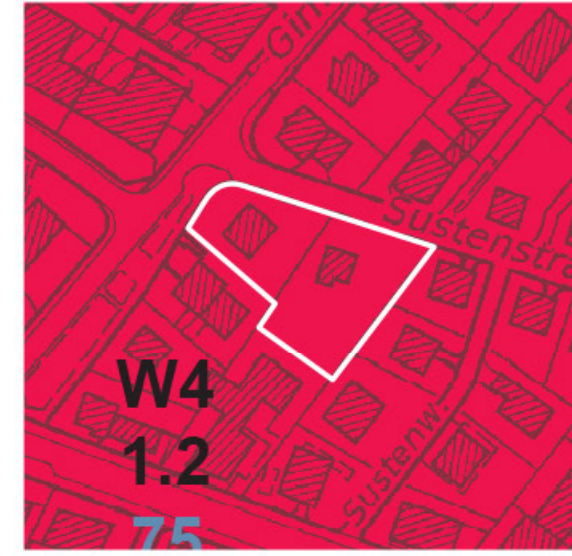


Kennziffern / Ausnützung

Parzellenummer	AL8766
Zone	W4
Vollgeschosse	4
Ausnützungsziffer (AZ)	1.2
Grundstücksfläche (GSF)	1668 m ²
anrechenbare Geschossfläche (aGF)	2002 m ²

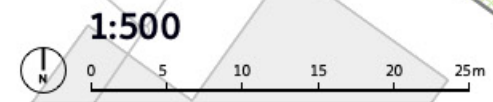
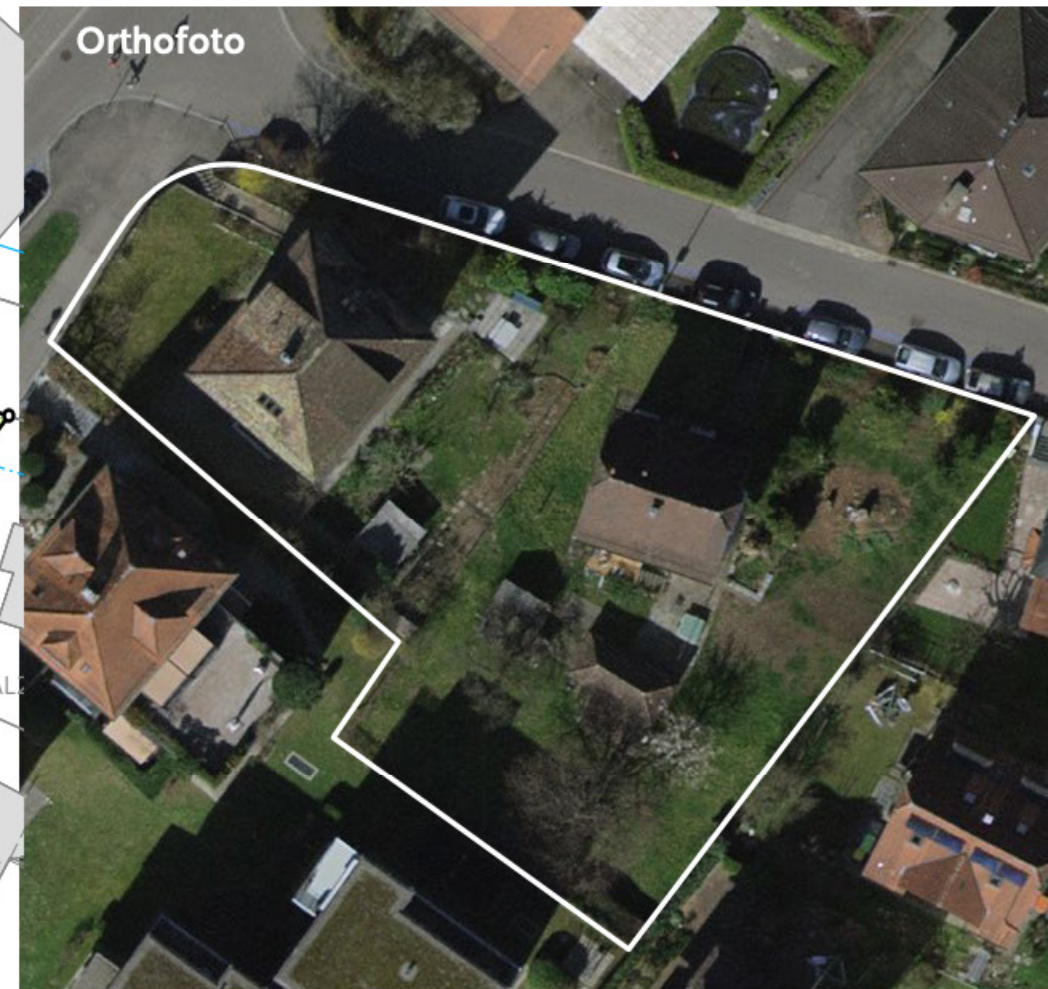
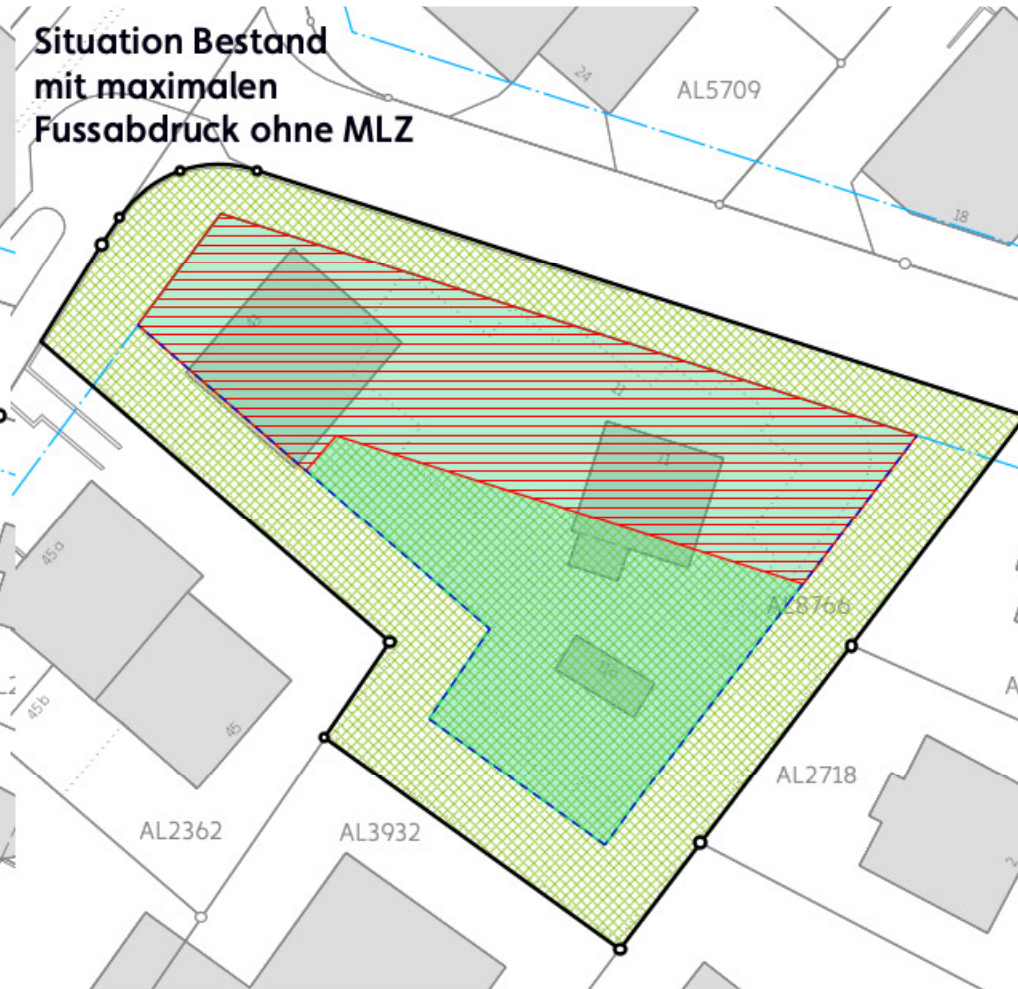
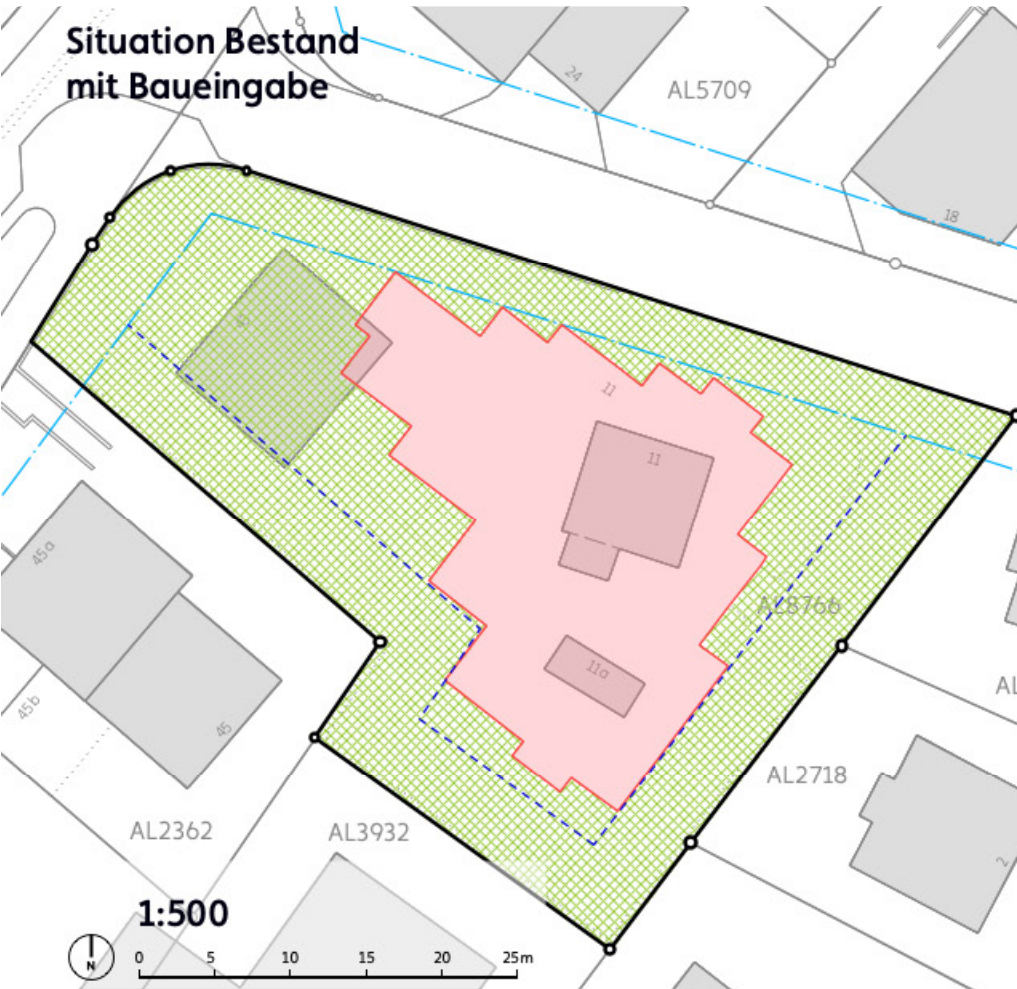
Grundmasse

Vollgeschosse max.	4
anrechenbares Untergeschoss max.	0
anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Gebäudehöhe max.	12.5m
Grundgrenzabstand min.	5m
Ausnützungsziffer max.	120%
Mehrlängenzuschlag	max. 11m



- Baueingabe
- Vergleichsprojekt
- Maximaler Fussabdruck
- Nicht bebaute Fläche
- Näherbaurecht
- Grenzabstand
- Verkehrsbaulinie

	Situation Bestand mit Baueingabe	Situation Bestand mit maximalen Fussabdruck ohne MLZ
anrechenbare Geschossfläche (aGF)	1995 m ²	2002 m ²
Maximal mögliches Baufeld	-	945 m ²
Gebäudeabdruck		
Baueingabe / Vergleichsprojekt	564 m ²	564 m ²
Reserve	0.3%	0%
Nicht bebaute Fläche	1104 m ²	723 m ²
Nicht bebaute Fläche in % (in Bezug auf Parzellenfläche)	66%	43%



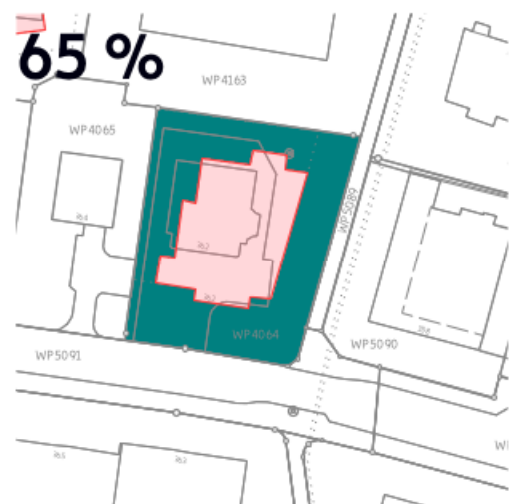
MOTION ABSCHAFFUNG MEHRLÄNGENZUSCHLAG

Vergleich nicht bebaute Flächen

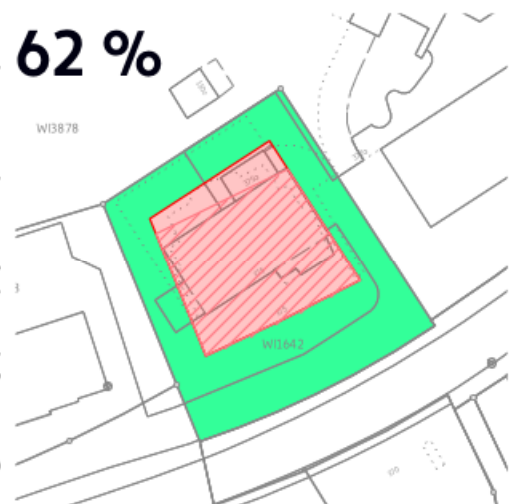
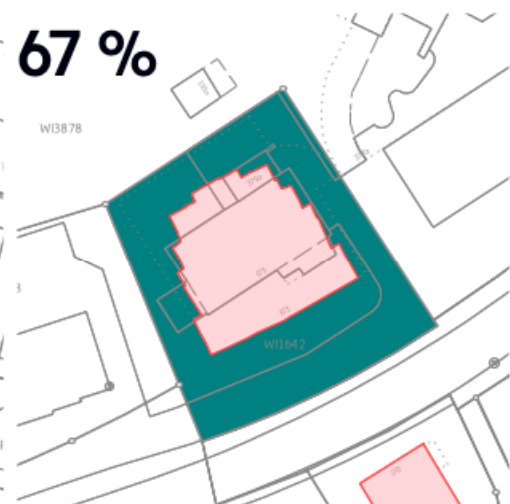
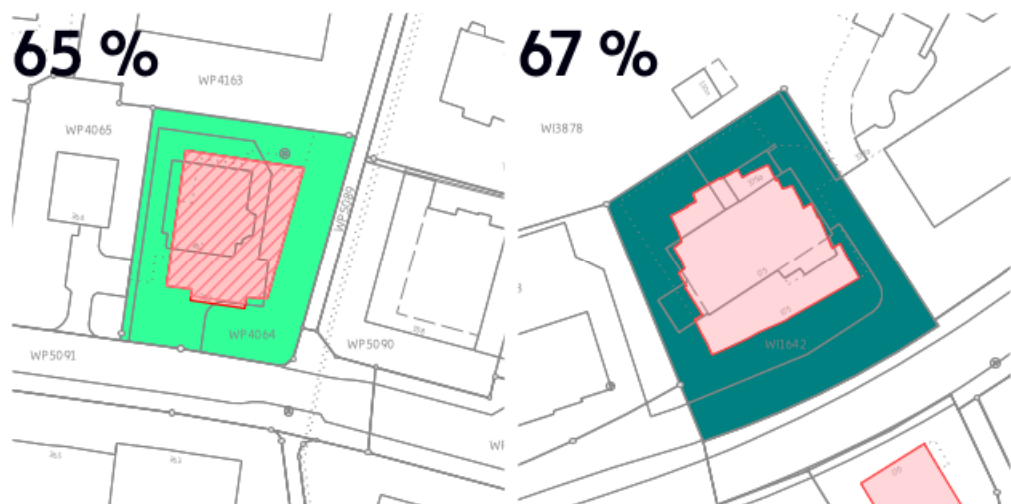
Die nicht bebaute Fläche der Baueingabe zum Vergleichsprojekt sind identisch.

Dargestellt wird die nicht bebaute Fläche in % (in Bezug auf Parzellenfläche) Baueingabe / maximalen Fussabdruck ohne MLZ

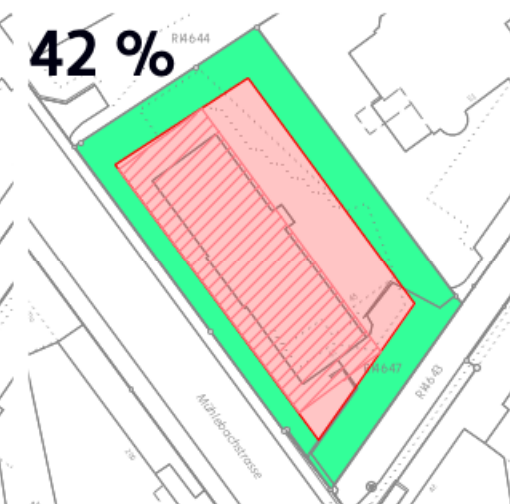
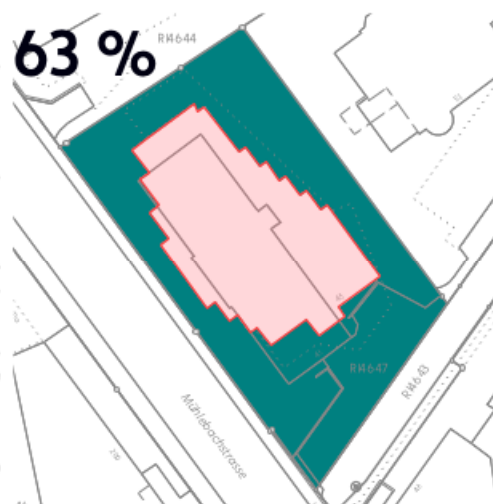
Beispiel 1 | Nordstrasse 362



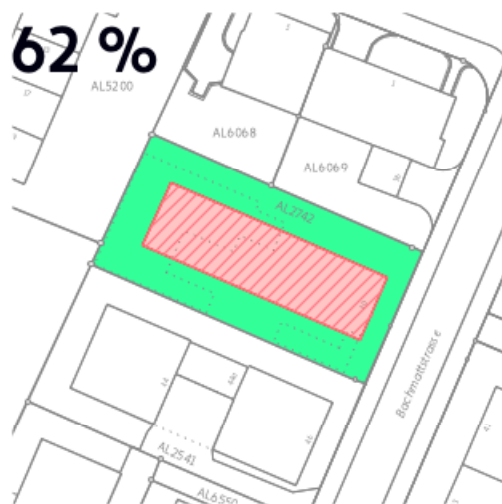
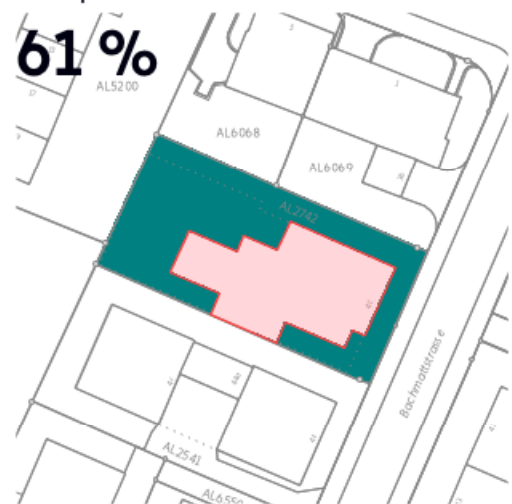
Beispiel 2 | Witikonstrasse 375



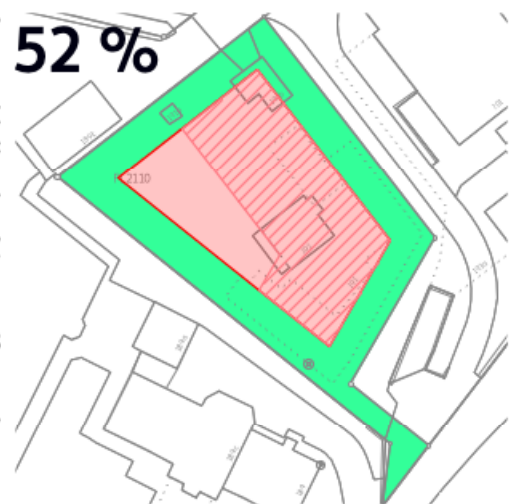
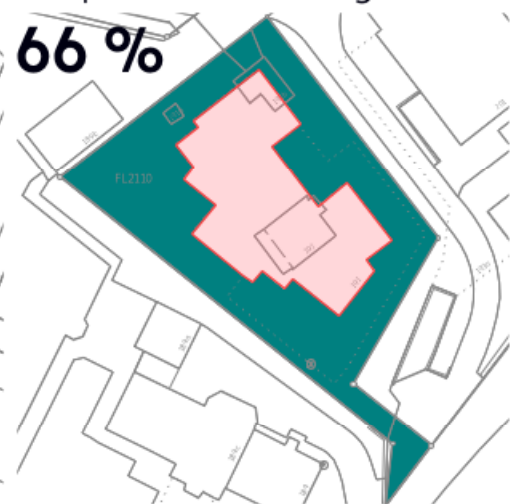
Beispiel 3 | Altenhofstrasse 45



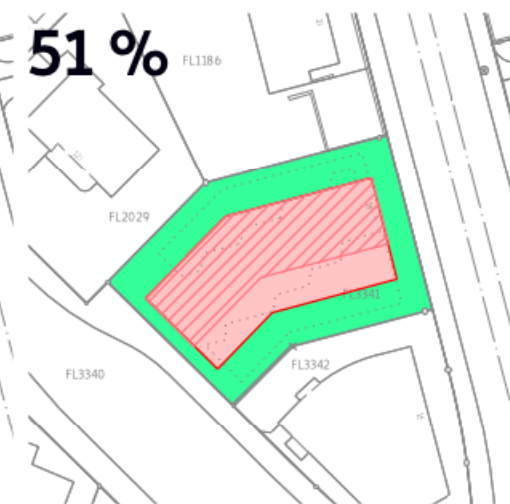
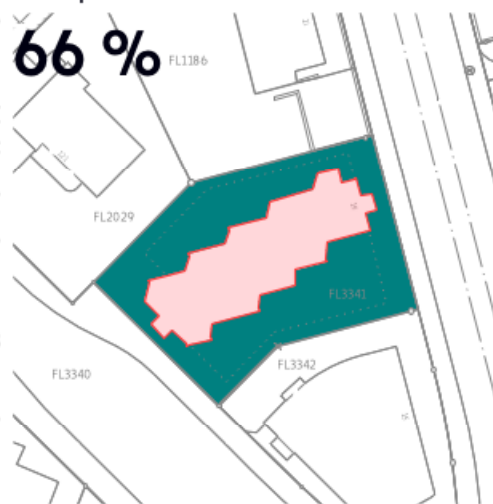
Beispiel 4 | Bachmattstrasse 40



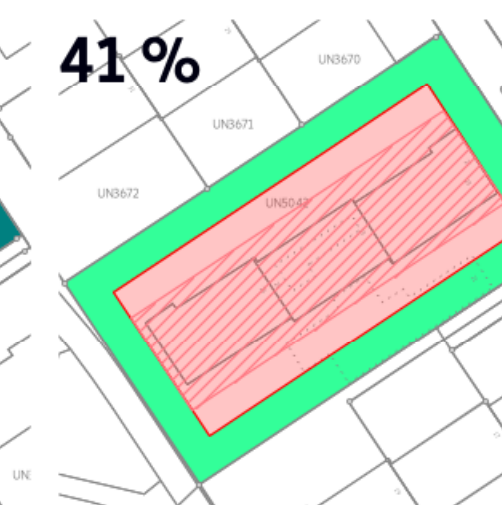
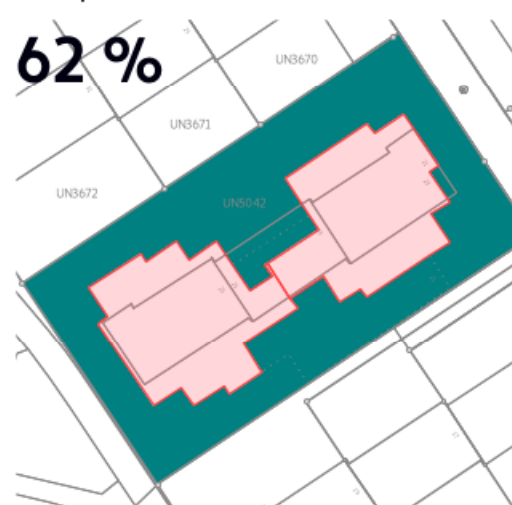
Beispiel 5 | Zürichbergstrasse 191



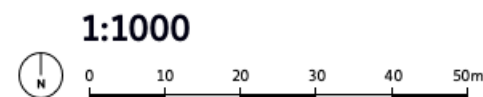
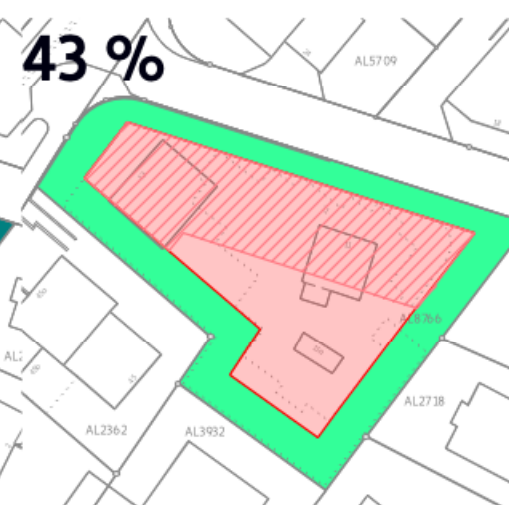
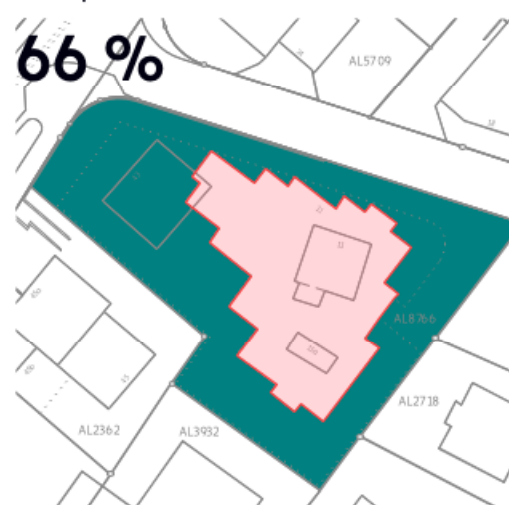
Beispiel 7 | Kraftstrasse 19



Beispiel 6 | Beckhammer 21



Beispiel 8 | Sustenstrasse 11



MOTION ABSCHAFFUNG MEHRLÄNGENZUSCHLAG

Vergleich | Dachgeschoss | Altenhofstrasse 45

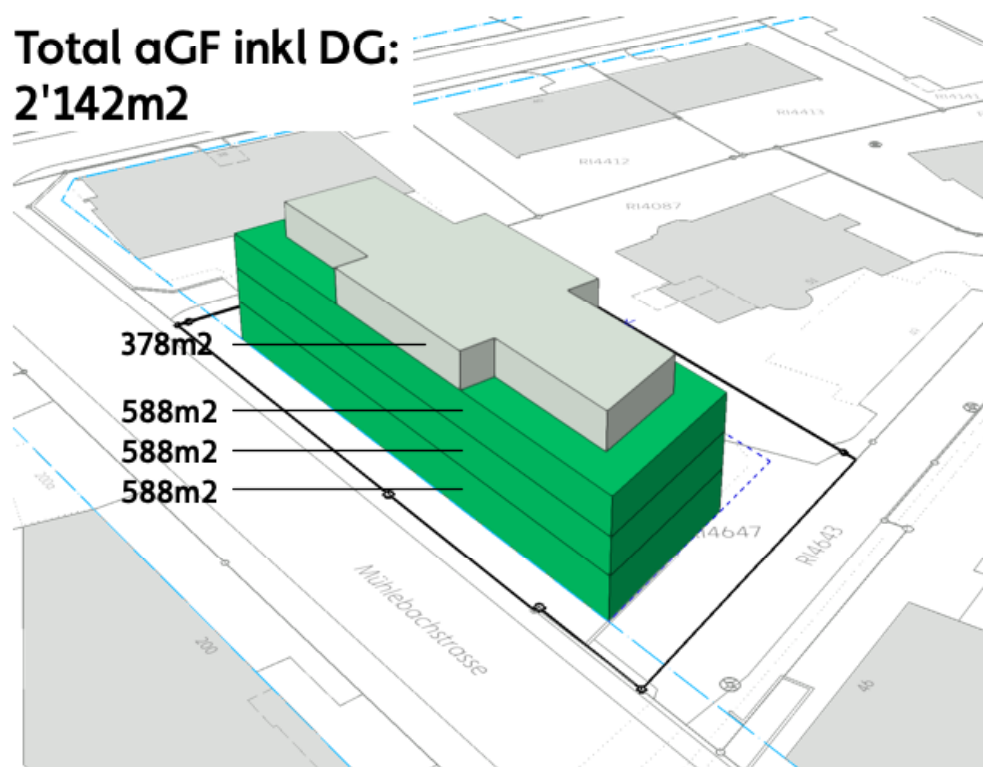
Kennziffern / Ausnützung

Parzellenummer	RI4647
Zone	W4
Vollgeschosse	4
Ausnutzungsziffer (AZ)	1.2
Grundstücksfläche (GSF)	1472 m ²
anrechenbare Geschossfläche (aGF)	1766 m ²

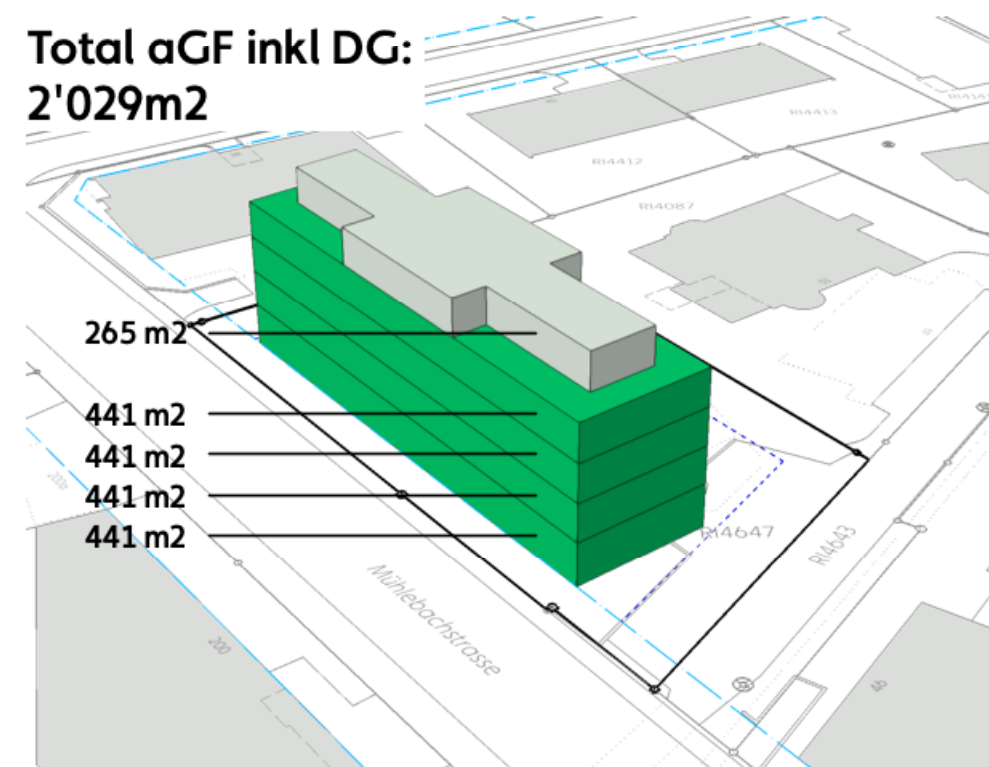
Projekt Baueingabe

geplante anrechenbare Geschossfläche (aGF)	1766 m ²
Gebäudeabdruck	544 m ²
Reserve	0.0%

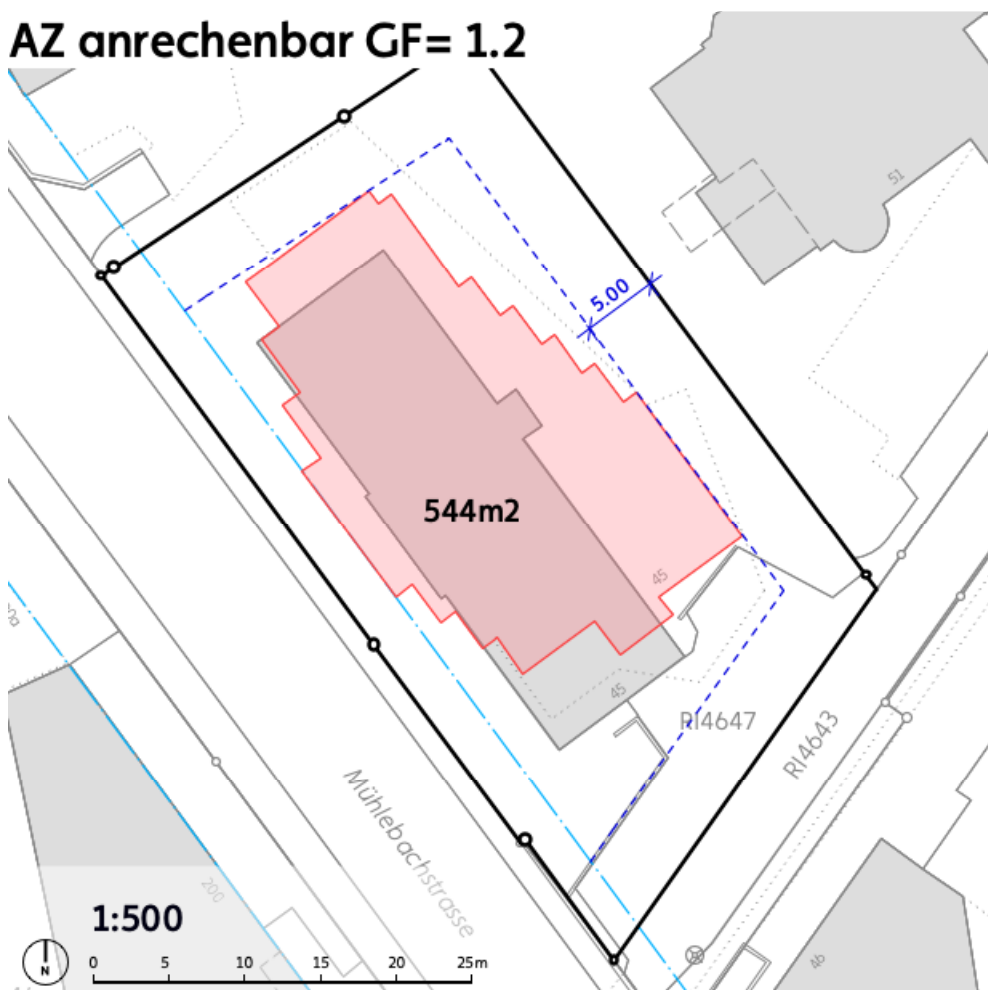
Total aGF inkl DG:
2'142m²



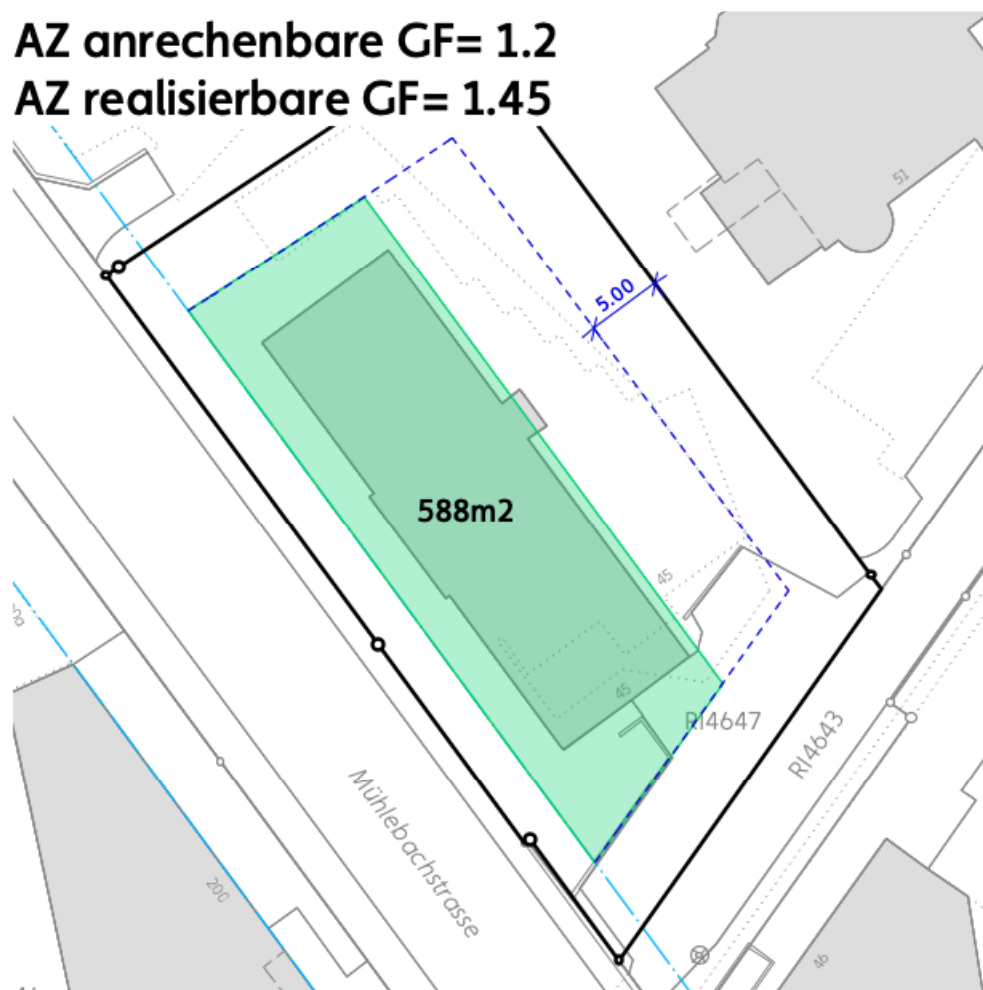
Total aGF inkl DG:
2'029m²



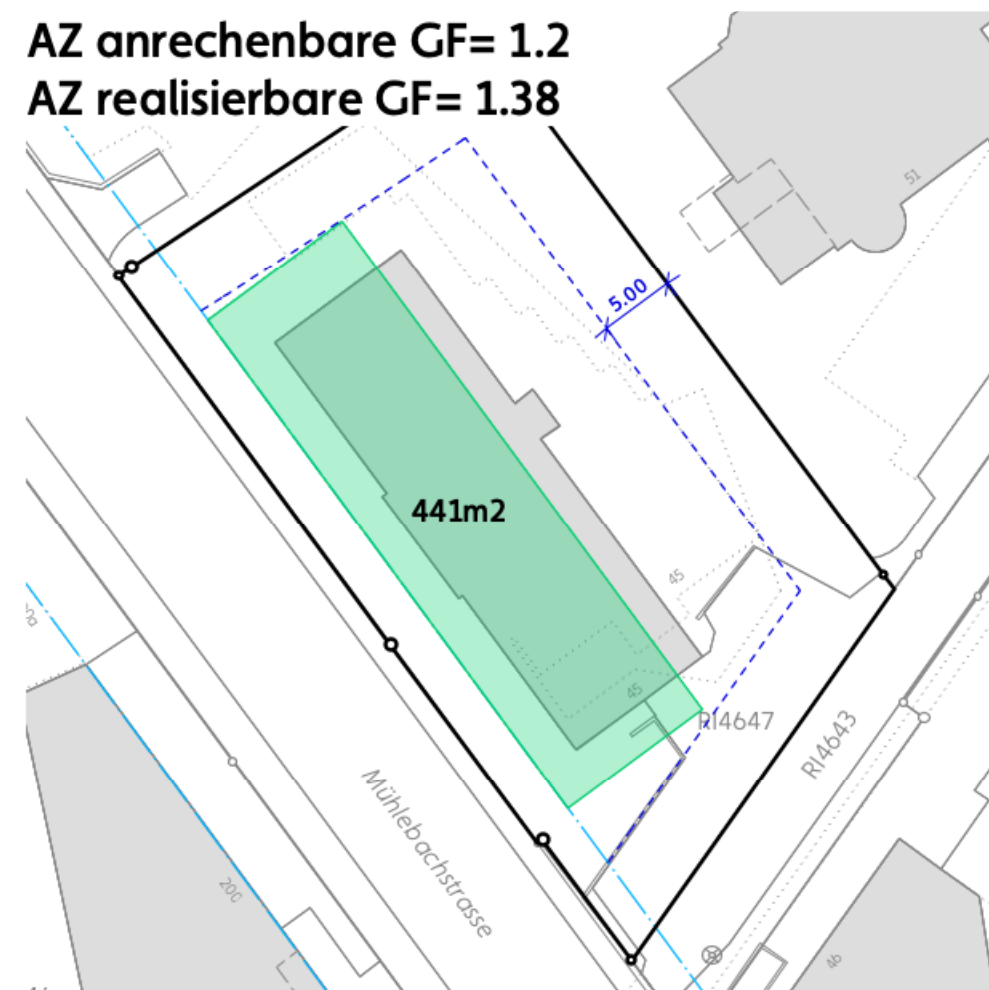
AZ anrechenbar GF= 1.2



AZ anrechenbare GF= 1.2
AZ realisierbare GF= 1.45



AZ anrechenbare GF= 1.2
AZ realisierbare GF= 1.38



1:500



MOTION ABSCHAFFUNG MEHRLÄNGENZUSCHLAG

Vergleich | Dachgeschoss | Zürichbergstrasse 191

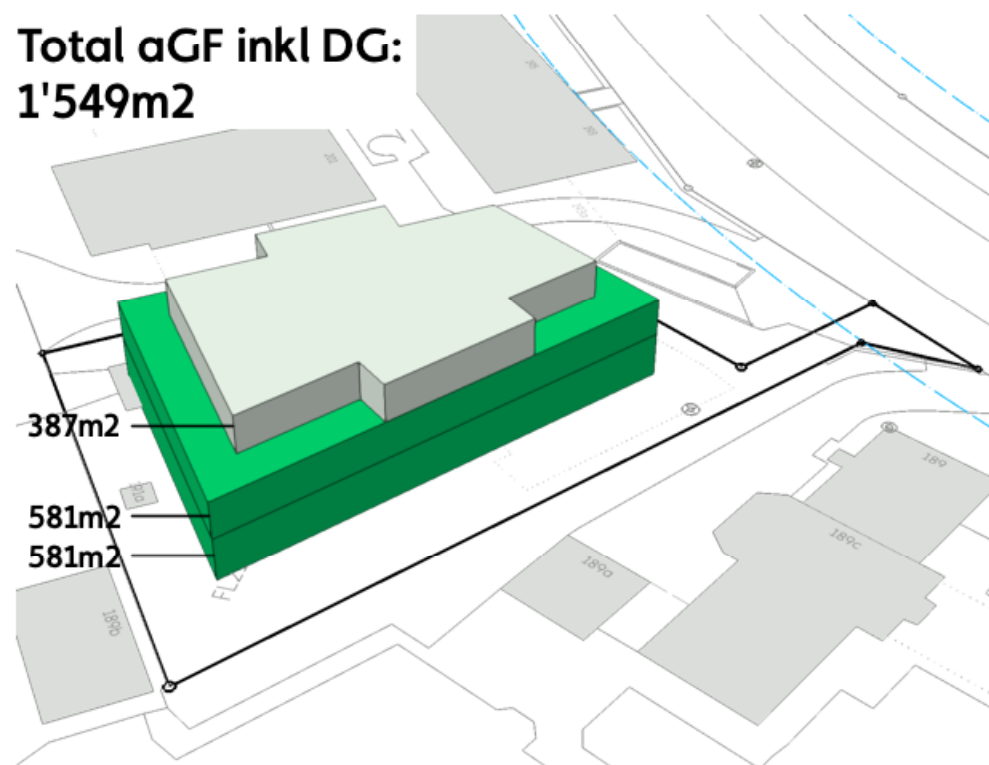
Kennziffern / Ausnützung

Parzellennummer	FL2110
Zone	W3
Vollgeschosse	3
Ausnützungsziffer (AZ)	0.9

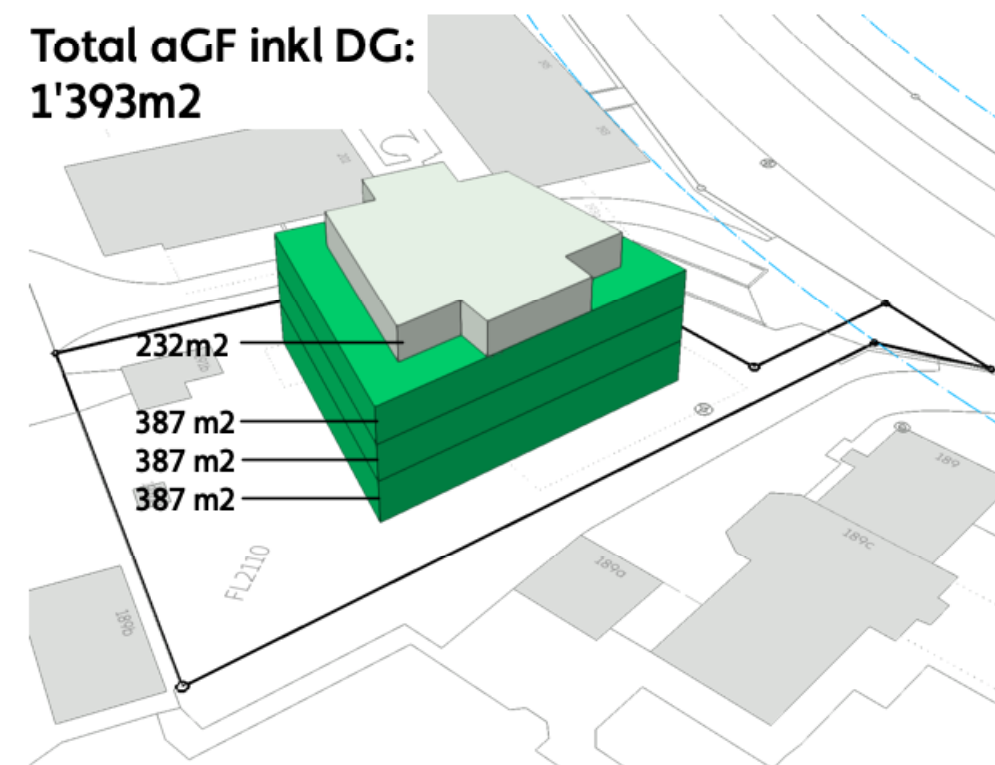
Grundstücksfläche (GSF)	1291 m ²
anrechenbare Geschossfläche (aGF)	1162 m ²

Projekt Baueingabe	
geplante anrechenbare Geschossfläche (aGF)	1150 m ²
Gebäudeabdruck	440 m ²
Reserve	1.0%

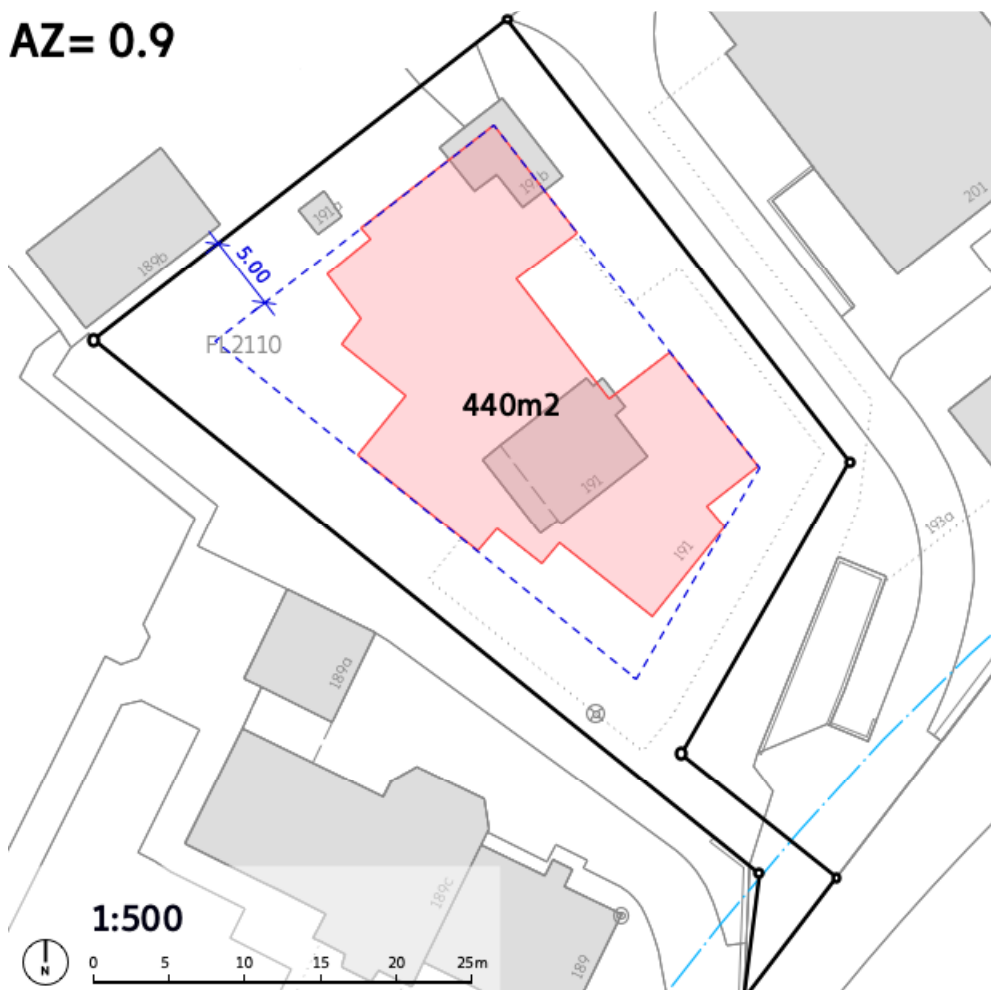
Total aGF inkl DG:
1'549m²



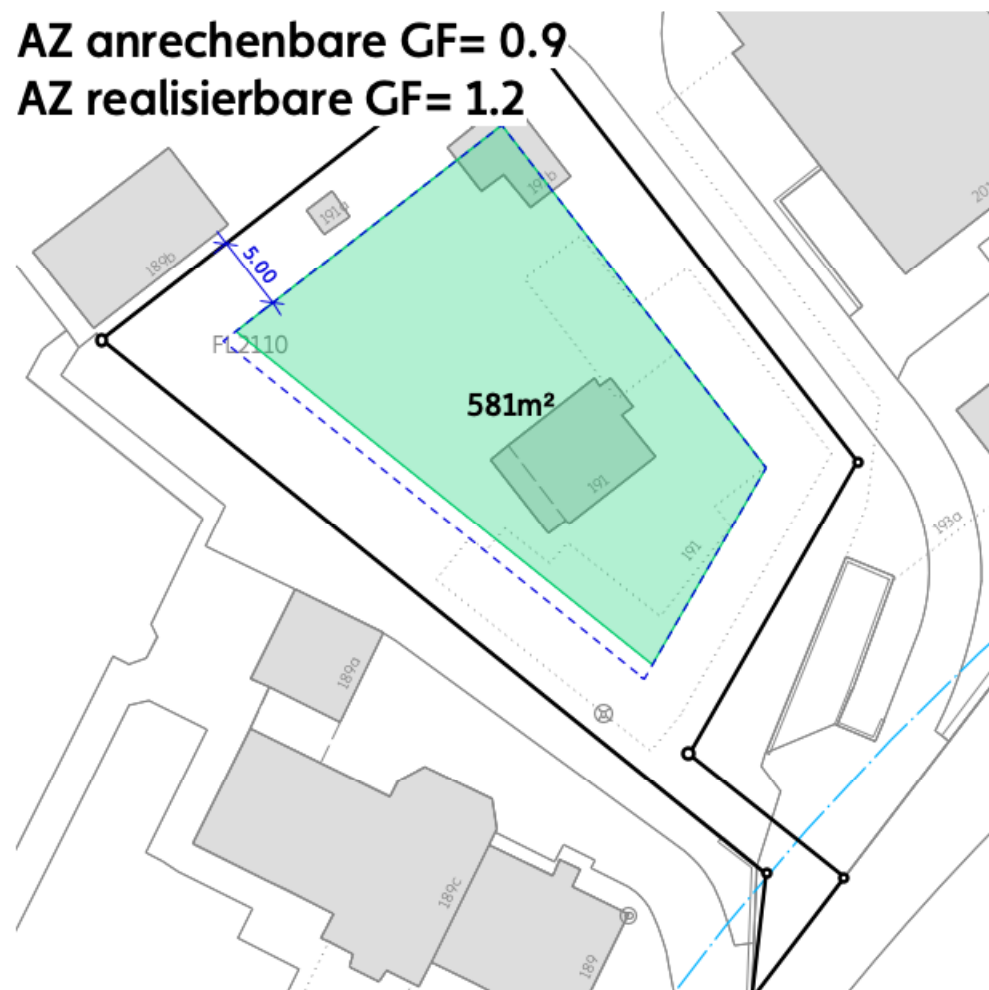
Total aGF inkl DG:
1'393m²



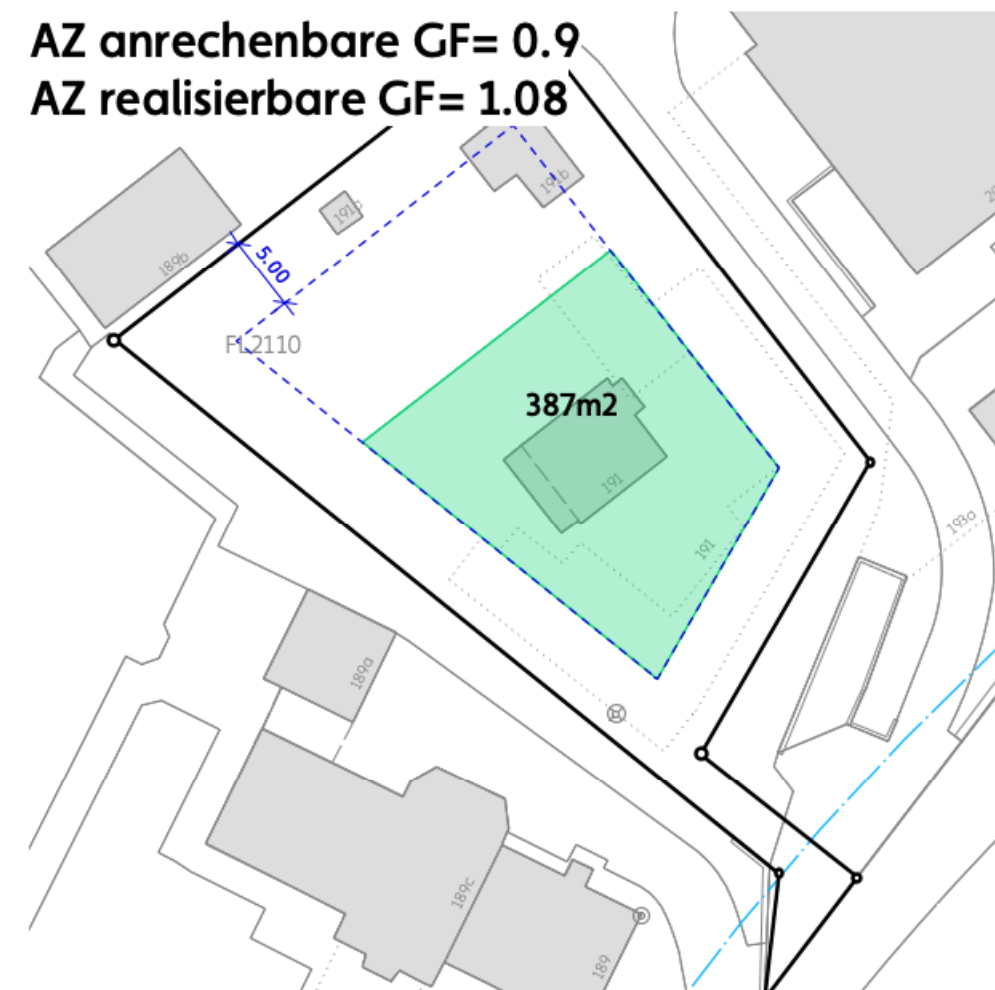
AZ= 0.9



AZ anrechenbare GF= 0.9
AZ realisierbare GF= 1.2



AZ anrechenbare GF= 0.9
AZ realisierbare GF= 1.08



MOTION ABSCHAFFUNG MEHRLÄNGENZUSCHLAG

Vergleich | Dachgeschoss | Sustenstrasse 11

Kennziffern / Ausnützung

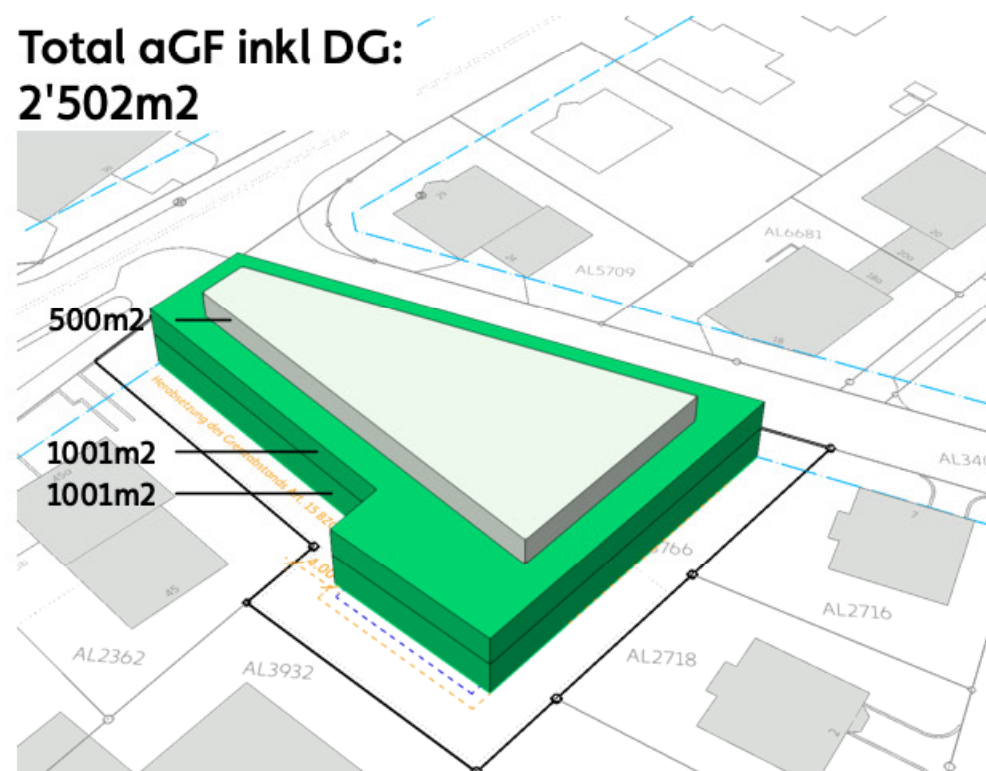
Parzellennummer	FL3341
Zone	W4
Vollgeschosse	4
Ausnützungsziffer (AZ)	1.2

Grundstücksfläche (GSF)	1668 m ²
anrechenbare Geschossfläche (aGF)	2002 m ²

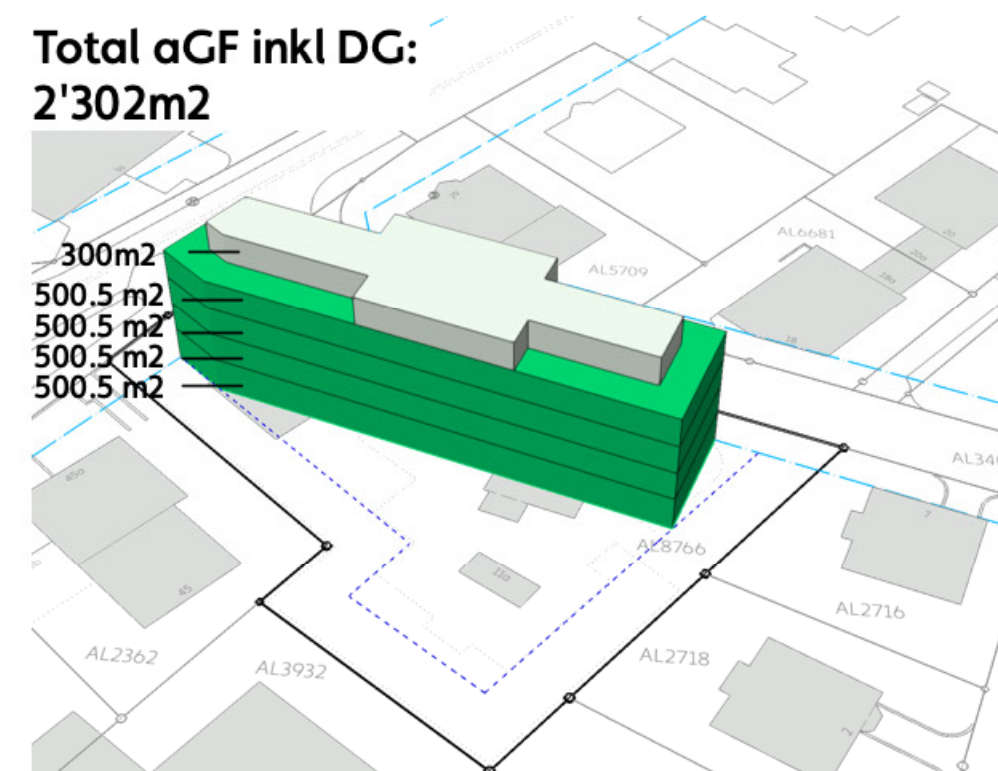
Projekt Baueingabe

geplante anrechenbare Geschossfläche (aGF)	1995 m ²
Gebäudeabdruck	564 m ²
Reserve	0.3%

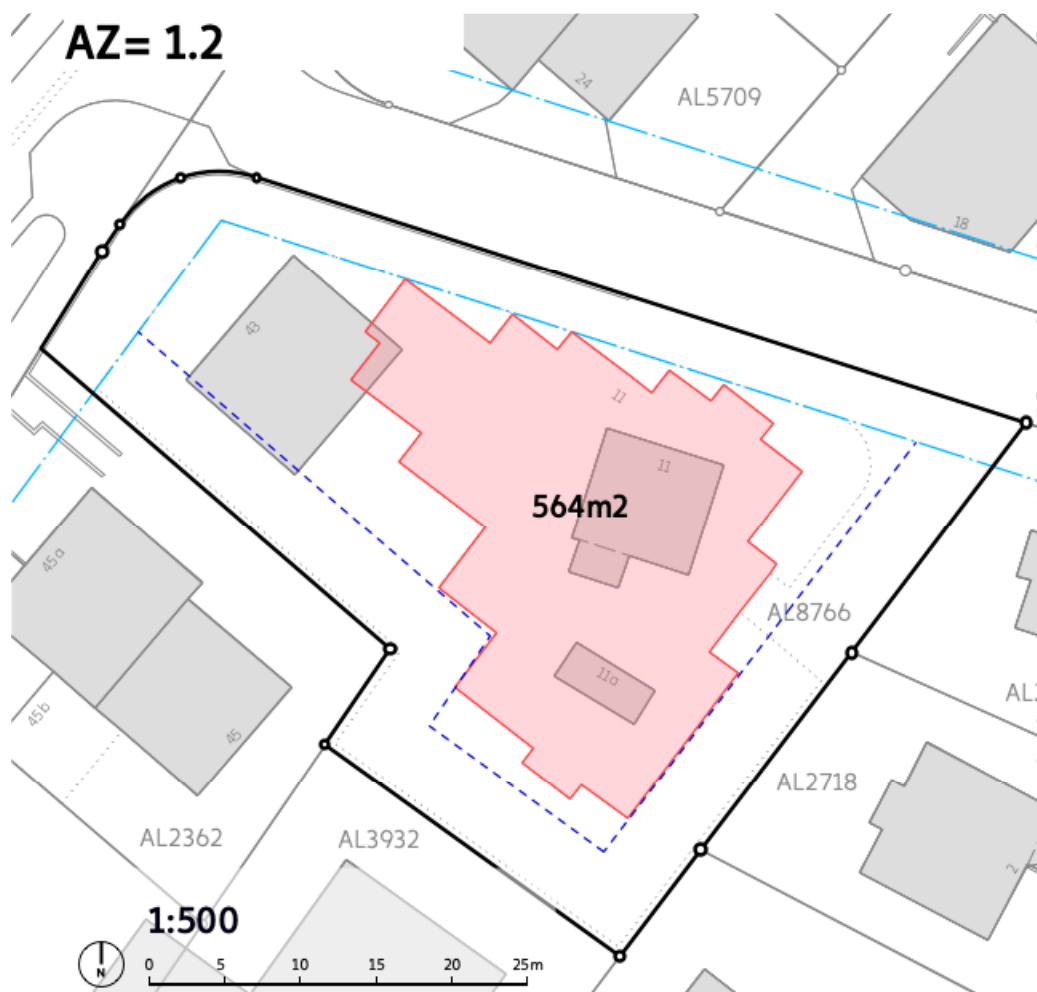
Total aGF inkl DG:
2'502m²



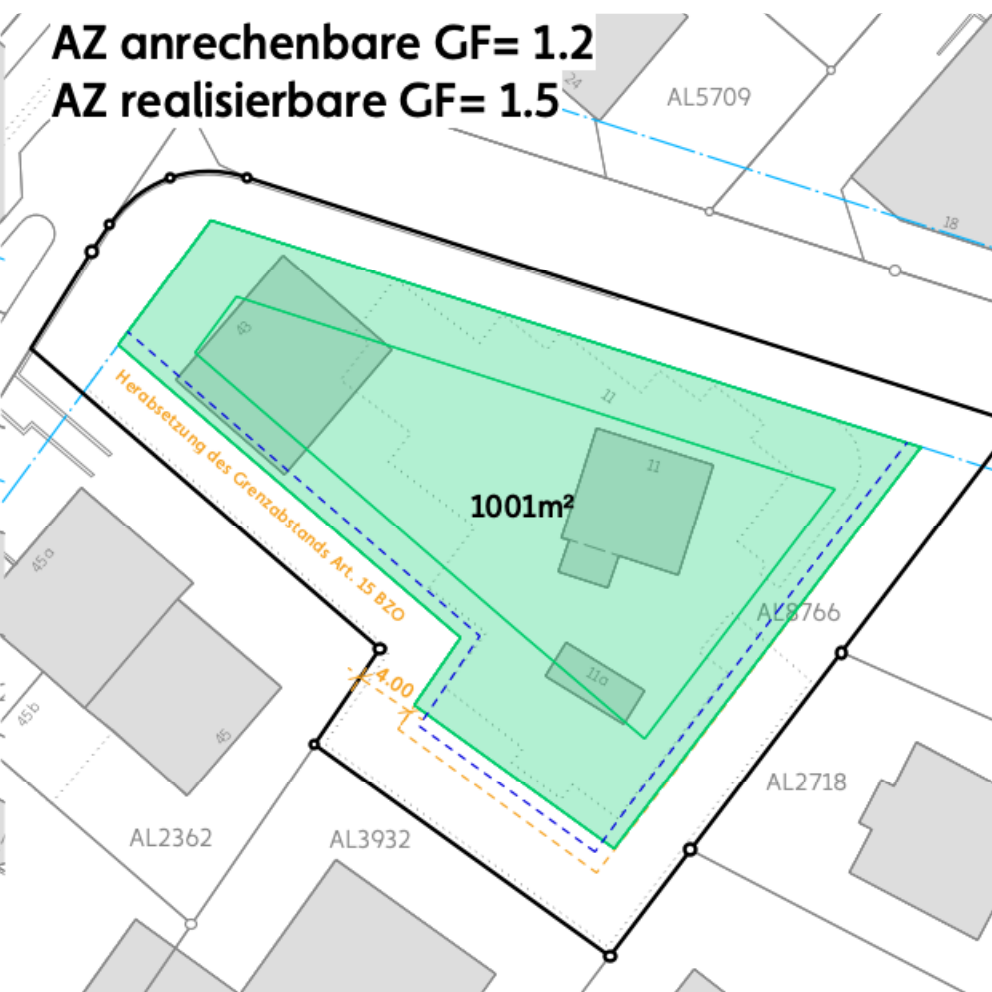
Total aGF inkl DG:
2'302m²



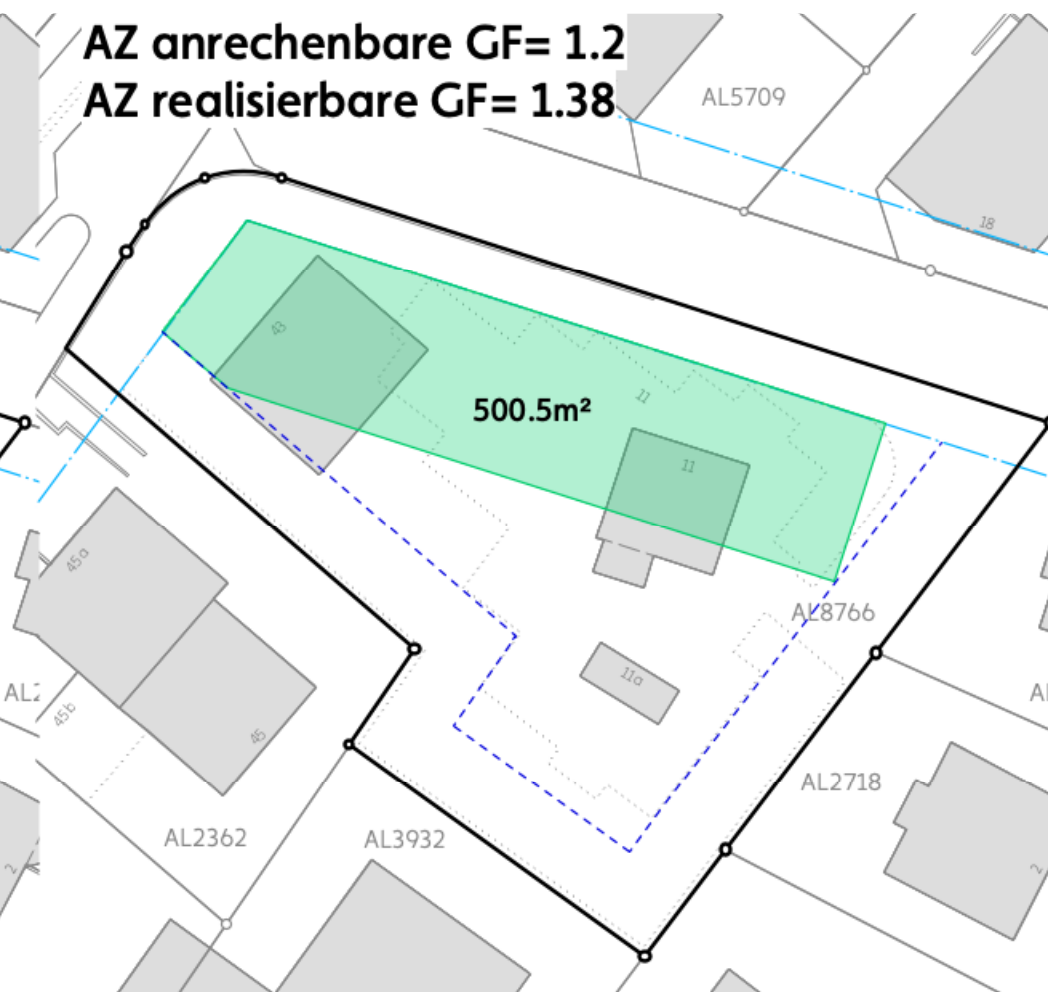
AZ= 1.2



AZ anrechenbare GF= 1.2
AZ realisierbare GF= 1.5



AZ anrechenbare GF= 1.2
AZ realisierbare GF= 1.38



MOTION ABSCHAFFUNG MEHRLÄNGENZUSCHLAG

Wirkung MLZ

Mit jedem Zonensprung nimmt die möglich Dichte AZ zu. Der maximale Grenzabstand inkl. MLZ steigt ab einer W3 kontinuierlich um 1 Meter für jeden Zonensprung an.

Dies bedeutet, dass der MLZ in der W4 bis zu einer Gebäudelänge von 30 Meter und in der W5 bis zu einer Gebäudelänge von 33 Metern wirkt. Gebäudelängen über diese Mass haben keine Vergrößerung des Grenzabstands zur Folge.

Wird davon ausgegangen, dass die Parzellen mit dem Zonensprung gleich gross bleiben, so hat die Regelung des MLZ zur Folge, dass das Delta von AZ möglich zu AZ realisierbar mit dem Zonensprung grösser wird.

Aufgrund der Dichtesprünge (W2 zu W3 = +30% / W3 zu W4 = +30% / W4 zu W5 = +45% / W5 zu W6 = +40%) nimmt ist die Verschärfung in den Zonen ab W4 zu.

Art. 14 Abs. 1
In den folgenden Zonen erhöht sich der Grenzabstand bei Fassadenlängen von mehr als 12 m um ein Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens auf folgende Masse:

W2bl	W2bII	W2bIII
10 m	10 m	10 m
W2	W3	W4b
10 m	10 m	11 m
W4	W5	W6
11 m	12 m	13 m

