Bauordnung der Stadt Zürich

Bau- und Zonenordnung

Gemeinderatsbeschluss vom 23. Oktober 1991
mit Änderungen bis 6. Juli 2016[1]

[1] Enthalten sind sämtliche Änderungsbeschlüsse bis zu diesem Datum. Beschlüsse, welche noch nicht in Kraft gesetzt sind, sind bloss als Hinweis aufgenommen.

	Titel	Artikel	Seite
A.	**Zonenordnung**	1-4	3
B.	**Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**	5-12	6
C.	**Wohnzonen**	13-17	10
C^{bis}.	**Zentrumszonen**	18-18b	12
D.	**Industriezonen**	19-19a	13
E.	**Zonen für öffentliche Bauten**	20-24a	13
E^{bis}.	**Quartiererhaltungszonen**		17
1.	Allgemeine Vorschriften	24b-24e	17
2.	Quartiererhaltungszone I	24f-24i	18
3.	Quartiererhaltungszone II	24k-24m	20
F.	**Kernzonen**		21
1.	Zweck	25	21
2.	Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen	26-43a	22
3.	Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften		29
a)	Altstadt	44-49	29
b)	City	50-51	30
c)	Enge und Selnau	52-53	30
d)	Utoquai und Mythenquai	54	31
e)	Kaserne	55-56	32
f)	Rämistrasse	57	32
g)	Kreuzplatz	58	32
h)	Hirschengraben	59	32
i)	Bäuerliche Dorfkerne (Albisrieden, Haumesser, Höngg, Mittel-Leimbach, Schwamendingen, Unteraffoltern, Vordere Eierbrecht und Witikon)	60-63	33
j)	Wollishofen	64	34
k)	Parkring	65-66	35
l)	Belvoir	67	35
m)	Seefeld	68-70	35
n)	Neubühl, Heimatstrasse, Fierzgasse und Bernoulli	71	36
o)	Blüemliquartier	72-73	37
p)	Hohe Promenade	74-78	39
F^{bis}.	**Erholungszonen**	79-80	41
G.	**Freihaltezonen**	81	41
G^{bis}.	**Sonderbauvorschriften**	81a-81c	41
H.	**Schlussbestimmungen**	82-83	43

Bauordnung der Stadt Zürich

Bau- und Zonenordnung

Gemeinderatsbeschluss vom 23. Oktober 1991[2]
mit Änderungen bis 6. Juli 2016

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	W4
fünfgeschossige Wohnzone	W5
fünfgeschossige Zentrumszone	Z5
sechsgeschossige Zentrumszone	Z6
siebengeschossige Zentrumszone	Z7
Industriezone	I
Industriezone mit Handels- und Dienstleistungsbetrieben	IHD
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 die Abgrenzung der Zonen und, soweit die Ergänzungspläne keine abweichende Regelung enthalten, für die Anordnungen innerhalb der Zonen.

[2] AS 43, 612.

[2] Es gelten folgende Ergänzungspläne:

a) Kernzonenpläne im Massstab 1:2500 für die Kernzonen Altstadt, Bernoulli, Belvoir, City, Enge, Heimatstrasse, Hirschengraben, Kaserne, Mittel-Leimbach, Mythenquai, Neubühl, Parkring, Rämistrasse, Seefeld, Selnau, Utoquai;[3]

b) Kernzonenpläne im Massstab 1:1250 für die Kernzonen Albisrieden, Blüemliquartier, Fierzgasse, Haumesser, Hohe Promenade, Höngg, Schwamendingen, Unteraffoltern, Vordere Eierbrecht, Witikon, Wollishofen;[4]

c) Quartiererhaltungszonenpläne im Massstab 1:5000;

d) Waldabstandslinienpläne im Massstab 1:1000;

e) Gewässerabstandslinienpläne im Massstab 1:1000;

f) Aussichtsschutzpläne im Massstab 1:1000;

g) Empfindlichkeitsstufenpläne im Massstab 1:5000 für die lärmvorbelasteten Gebiete;

h) Plan der Hochhausgebiete im Massstab 1:12500;

i) Pläne im Massstab 1:5000 für die Sonderbauvorschriften Fussballstadion Zürich und Bahnhof Oerlikon Ost;[5]

k) Pläne im Massstab 1:5000 für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht.

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

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

[1] Spital-, Krankenheim- und Schularealen wird unabhängig von der Zonenzuweisung die Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet, soweit ihnen nicht in Empfindlichkeitsstufenplänen als lärmvorbelasteten Gebieten die Stufe III zugeordnet ist.

[2] Den Wohnzonen-, Kernzonen- und Quartiererhaltungszonengebieten mit einem Wohnanteil von 90 % sowie der Freihaltezone Typus E wird die Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet, soweit ihnen nicht in Empfindlichkeitsstufenplänen als lärmvorbelasteten Gebieten die Stufe III zugeordnet ist.

---

[3] Geändert durch GRB vom 19. März 2014; Inkraftsetzung 2. April 2015 (STRB Nr. 287/2015).

[4] Geändert durch GRB vom 19. März 2014; Inkraftsetzung 2. April 2015 (STRB Nr. 287/2015).

[5] Änderung vorgesehen, noch nicht in Kraft (GRB vom 26. Juni 2013).

[3] Den Wohnzonen, Kernzonen und Quartiererhaltungszonen mit einem Wohnanteil von weniger als 90 Prozent, den Zentrumszonen, den Zonen für öffentliche Bauten Oe2 bis Oe5, Oe7, Reckenholz und Wasserschutzpolizei Mythenquai, den Erholungszonen, der Landwirtschaftszone sowie der allgemeinen Freihaltezone und den Freihaltezonen Typus A, C und D wird die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.[6]

[4] Den Industriezonen I und IHD sowie den übrigen Zonen für öffentliche Bauten Oe6 wird die Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.

Art. 4 Gestaltungsplanpflicht

[1] Für die im entsprechenden Ergänzungsplan bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan aufzustellen. Die Gestaltungsplanpflicht entfällt, soweit nach Sonderbauvorschriften mit denselben Planungszielen gebaut wird.[7]

[2] Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.

[3] Die Gestaltungsplanpflicht wird ausgelöst, wenn die vorgesehenen baurechtlich bedeutsamen Massnahmen ein untergeordnetes Mass überschreiten. Vorbehalten bleiben die nachstehenden Absätze.[8]

[4] Im Gebiet Thurgauerstrasse müssen mit dem Gestaltungsplan ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone Z6 entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen W3 und W2 sowie eine zweckmässige Erschliessung sichergestellt werden.[9]

[5] Im Gebiet Manegg müssen mit dem Gestaltungsplan eine zweckmässige Erschliessung sowie eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Bebauung und nachhaltige Umstrukturierung des ehemaligen Industriegebietes sichergestellt werden.[10]

[6] In den Gebieten „Maag-Areal Plus“ und „Geroldstrasse“ müssen mit dem Gestaltungsplan eine zweckmässige Erschliessung sowie eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauung und Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet sowie die Voraussetzungen für eine

---

6 Fassung gem. GRB vom 23. Mai 2012; Inkraftsetzung 29. Mai 2017 (STRB Nr. 359/2017).
7 Geändert durch GRB vom 8. Juni 2005; Inkraftsetzung 30. April 2011.
8 Geändert durch GRB vom 30. November 2005; Inkraftsetzung 26. April 2008.
9 Eingefügt durch GRB vom 28. November 2001; Inkraftsetzung 31. August 2002.
10 Geändert durch GRB vom 25. Mai 2005; Inkraftsetzung 18. Februar 2006.

vielfältige Nutzungsstruktur geschaffen werden.[11]

[7] Im Bereich des „Toni-Areals“ müssen mit dem Gestaltungsplan eine zweckmässige Erschliessung sowie eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Umnutzung und Umgestaltung des bestehenden Industriegebäudes oder eine entsprechende Neuüberbauung sichergestellt werden.[12]

[8] Auf dem Swissmillareal am Sihlquai muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass das Gebiet bei einer Neunutzung und Umstrukturierung städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet und in die Umgebung integriert wird. Die Gestaltungsplanpflicht wird ausgelöst, sobald Neu- und Erweiterungsbauten sowie wesentliche Umnutzungen nicht mehr dem bestehenden Lebensmittelproduktionsbetrieb dienen.[13]

[9] Im Gebiet Zollstrasse müssen mit dem Gestaltungsplan eine zweckmässige Erschliessung sowie eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauung sichergestellt werden.[14]

[10] Auf dem Zollfreilager-Areal muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass das ehemalige Industriegebiet bei einer Neunutzung und Umstrukturierung zweckmässig erschlossen sowie städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet und umweltverträglich überbaut wird. Dabei nehmen die sorgfältige Gestaltung der Aussenräume und deren Vernetzung mit der Umgebung einen hohen Stellenwert ein. Der Gestaltungsplan schafft ausserdem die Voraussetzungen für eine hohe Wohnqualität.[15]

Art. 4a Naturgefahren[16]

B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen

Art. 5 Geltung

Die allgemeinen Vorschriften gelten für alle Bauzonen, soweit sie nicht auf einzelne Zonen beschränkt sind oder für einzelne Zonen nicht ausdrücklich etwas Abweichendes bestimmt ist.

Art. 6 Wohnanteil

[1] Von der anrechenbaren Fläche der Vollgeschosse und der solche ersetzenden Dach- und Untergeschosse eines Grundstückes ist mindestens der im Zonenplan festgelegte Anteil als

---

[11] Geändert durch GRB vom 8. Juni 2005; Inkraftsetzung 30. April 2011.
[12] Geändert durch GRB vom 8. Juni 2005; Inkraftsetzung 30. April 2011.
[13] Eingefügt durch GRB vom 30. November 2005; Inkraftsetzung 26. April 2008.
[14] Eingefügt durch GRB vom 1. Februar 2006; Inkraftsetzung 12. April 2008.
[15] Eingefügt durch GB vom 30. November 2008; Inkraftsetzung 9. Mai 2009.
[16] Änderung vorgesehen, noch nicht in Kraft (GRB vom 10. September 2014).

Wohnfläche zu realisieren.

[2] Ist ein Wohnanteil vorgeschrieben, müssen anrechenbare Flächen im Dachgeschoss dem Wohnen dienen. Vorbehalten bleibt eine Verlegung gemäss Abs. 3.

[3] 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 hinaus ist nicht zulässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

[4] 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:

50 % in zweigeschossigen Zonen

66 % in dreigeschossigen Zonen

75 % in viergeschossigen Zonen

80 % in fünfgeschossigen Zonen

[4bis] Zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte und dergleichen) sowie für Kindergärten darf unabhängig von der geltenden Wohnanteilspflicht der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden.[17]

[5] Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.

Art. 7 Geschlossene Überbauung

[1] Das Zusammenbauen ist erlaubt.

[2] Der 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.

[3] Eine vorgeschriebene maximale Gebäudelänge darf auch beim Zusammenbauen nicht überschritten werden.

---

[17] Geändert durch GRB vom 20. August 2014, Inkraftsetzung 26. März 2015 (STRB Nr. 264/2015).

Art. 7a Dachgestaltung bei Attikageschossen[18]

[1] Dachgeschosse 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.

[2] In den 2- und 3-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.

[3] Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Art. 8 Arealüberbauung

[1] Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen, ausgenommen W2b, sowie in allen Zentrumszonen und Zonen für öffentliche Bauten zulässig.

[2] Die Arealfläche muss mindestens 6000 m^2 betragen.

[3] Innerhalb der Arealüberbauung gelten für die Grenz- und Gebäudeabstände die kantonalen Abstandsvorschriften. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

[4] Die zonengemässe Vollgeschosszahl darf in den zweigeschossigen Wohnzonen auf drei und in den übrigen Zonen auf sieben Vollgeschosse erhöht werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt in den zweigeschossigen Wohnzonen 11,5 m und in den übrigen Zonen 25 m.

[5] Die 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.

[6] Gebäude haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder die Anforderungen der kantonalen Wärmedämm-

[18] Eingefügt durch GRB vom 30. November 2005; Inkraftsetzung 27. Mai 2006.

vorschriften 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.[19]

Art. 9 Hochhäuser

[1] Hochhäuser sind in den im entsprechenden Ergänzungsplan bezeichneten Gebieten zulässig.

[2] Die zulässige Gesamthöhe beträgt in den Gebieten I und II 80 m und im Gebiet III 40 m.

Abs. 3[20]

Art. 10 Abgrabungen

[1] Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen sind zulässig.

[2] Im Übrigen sind Abgrabungen nur gestattet, sofern das Mass der Gebäudehöhe ab dem gestalteten Terrain eingehalten bleibt und bei Erreichen der zonengemässen Vollgeschosszahl kein Untergeschoss mehrheitlich über dem gestalteten Boden liegt.

Art. 11 Begrünung; Spiel- und Ruheflächen; Gärten

[1] In 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.[21]

[2] Bei der Erstellung von Hauptgebäuden sind in Wohnzonen mindestens zwei Drittel, in den Quartiererhaltungszonen mindestens die Hälfte und in Zentrumszonen mindestens ein Drittel der nicht

---

[19] Geändert durch GRB vom 28. September 2011; Inkraftsetzung 1. April 2012.
[20] Aufgehoben durch Rechtsmittelentscheid.
[21] Geändert durch GRB vom 26. Februar 2014; Inkraftsetzung 2. April 2015 (STRB Nr. 286/2015).

mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen. Ein der Art der Überbauung entsprechender Teil ist als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.

[3] Die 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.

Art. 12 Abstand gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen

[1] Fehlen Verkehrsbaulinien und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, haben oberirdische und unterirdische Gebäude gegenüber Strassen und Plätzen einen Abstand von 6 m und gegenüber Wegen einen Abstand von 3,5 m einzuhalten.

[2] Mauern, Einfriedungen und Pflanzen unterliegen gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen keinen Abstandsvorschriften. Sie dürfen aber nicht gesetzliche Zufahrten behindern, die Verkehrssicherheit gefährden, Strassenkörper oder Leitungen beeinträchtigen.

[3] Folgender Lichtraum ist von Blatt- und Astwerk freizuhalten:

a) 4,8 m über Versorgungsrouten Typ I;

b) 5,2 m über Versorgungsrouten Typ II;

c) 6,0 m über Strassen mit elektrischen Fahrleitungen für Tram oder Trolleybus;

d) 2,5 m über Trottoirs sowie Fuss- und Radwegen.

C. Wohnzonen

Art. 13 Grundmasse

[1] Es gelten folgende Grundmasse:

	W2bI	W2bII	W2bIII	W2	W3	W4	W5
Vollgeschosse max.	2	2	2	2	3	4	5
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1	1	1	1	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1	1	1	1	1
Gebäudehöhe max. (m)	8,5	8,5	8,5	8,5	11,5	14,7	18
Grundgrenzabstand min. (m)	5	5	5	5	5	5	5
Gebäudelänge inkl. besondere Gebäude max. (m)	25	20					
Ausnützungsziffer max. (%)	40	40	45	60	90	130	170
Überbauungsziffer max. (%)	22	22	25				

[2] In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit erhöhter Ausnützung gelten:

a) die kantonalen Abstandsvorschriften;

b) innerhalb eines 12 m breiten Grundstückstreifens, gemessen ab der Baulinie oder der Strassenabstandslinie, eine Ausnützungsziffer nach der Formel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse mal 100 %. Eine Übertragung der Mehrausnützung auf andere Parzellen oder Parzellenteile ist nicht zu lässig.

Art. 14 Mehrlängenzuschlag

[1] In den folgenden Zonen erhöht sich der Grenzabstand bei Fassadenlängen von mehr als 12 m um 1/3 der Mehrlänge, jedoch höchstens auf folgende Masse:

W2bI	W2bII	W2bIII	W2	W3	W4	W5
10 m	10 m	10 m	10 m	11 m	12 m	13 m

[2] In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit erhöhter Ausnützung 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 Herabsetzung des Grenzabstandes

Der Grenzabstand gemäss Art. 13 und 14 verringert sich für jedes weggelassene Vollgeschoss um 1 m bis höchstens auf das kantonale Mindestmass, sofern auch die der reduzierten Vollgeschosszahl entsprechende Gebäudehöhe gemäss Art. 13 der jeweiligen Zone nicht überschritten wird.

Art. 16 Nutzweise

[1] In Gebieten mit einem Wohnanteil von 90 % sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

[2] Ist ein Wohnanteil von weniger als 90 % vorgeschrieben, sind auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

[3] Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.

Art. 17 Besondere Gebäude

Für besondere Gebäude, die insgesamt eine Überbauungsziffer von 5 % einhalten, sind nur die kantonalen Abstandsvorschriften zu beachten und darf eine gemäss Art. 13 vorgeschriebene Überbauungsziffer überschritten werden.

C^bis^. Zentrumszonen

Art. 18 Grundmasse

1 Es gelten folgende Grundmasse:

	Z5	Z6	Z7
Vollgeschosse max.	5	6	7
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1
Gebäudehöhe max. (m)	19	22	25
Grundgrenzabstand min. (m)	3,5	3,5	3,5
Ausnützungsziffer max. (%)	200	230	260

2 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten gilt die im Plan eingetragene Freiflächenziffer. Die entsprechende Freifläche kann zur Hälfte innerhalb des jeweiligen Gebietes verlegt werden. In den übrigen Bereichen der Zentrumszonen gilt die Regelung gemäss Art. 11 Abs. 2 und 3.

Art. 18a Nutzweise

1 Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

2 Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.

Art. 18b Dachgestaltung

1 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

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

D. Industriezonen

Art. 19 Grundmasse

[1] Es gelten folgende Grundmasse:

	I	IHD
Vollgeschosse max.	7	6
anrechenbares Dachgeschoss max.	0	1
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1
Gebäudehöhe max. (m)	25	23
Grundgrenzabstand min. (m)	3,5	3,5
Ausnützungsziffer max. (%)		250
Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen max. (%)	50	
Baumassenziffer max. (m^3/m^2)	12	12
Freiflächenziffer min. (%)	10	15

[2] Die massgebliche Grundfläche muss insgesamt der Fläche genügen, welche für die Baumasse und die anrechenbare Geschossfläche, je gesondert berechnet, nötig ist.

[3] In der Zone IHD 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.

Art. 19a Nutzweise

[1] In den Zonen I und IHD sind stark störende Nutzungen zulässig.

[2] Handels- und Dienstleistungsnutzungen sind in der Zone I im Rahmen einer Ausnützungsziffer von maximal 50 %, in der Zone IHD im Rahmen der Grundmasse unbeschränkt zulässig.

E. Zonen für öffentliche Bauten

Art. 20 Hochschulen Zentrum[22]

Art. 21 ETH-Hönggerberg

[1] Es gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse max.	6
anrechenbare Untergeschosse max.	2
anrechenbares Dachgeschoss max.	1

[22] Noch nicht in Kraft.

Grundgrenzabstand min. (m)	3,5
Baumassenziffer max. (m^3/m^2)	4,3

[2] Gebäude- und Gebäudeteile (ausgenommen Kamine, Treppen- und Liftaufbauten) dürfen die Kote von 544,5 m. ü.M. nicht überragen.

Art. 22 UNI-Irchel

[1] Es gelten folgende Grundmasse:

	Teilbereiche		
	I	II	III
Vollgeschosse max.	6	2	4
anrechenbare Untergeschosse max.	2	2	2
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1
Grundgrenzabstand min. (m)	5	5	5

[2] Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten, soweit diese den zonengemässen Abstand übersteigen.

[3] Im Teilbereich I dürfen auf und unterhalb der Geländekote 500 m ü.M. Gebäude und Gebäudeteile (ausgenommen Kamine) die Höhenkote 524 m ü.M. nicht überragen. Oberhalb der Geländekote 500 m ü.M. erhöht sich die zulässige Höhenkote für jeden zusätzlichen Meter Geländehöhe um 0,45 m. Für die Berechnung massgebend ist die Geländekote am tiefsten Punkt der Gebäudeumfassung, der oberhalb 500 m ü.M. liegt.

Art. 22a Schulhaus Blumenfeld[23]

[1] Unter Vorbehalt von Abs. 2 gelten die Bestimmungen der Oe3F gemäss Art. 24a.

[2] Innerhalb eines Bereichs von 50 m ab der Achse des nördlichsten SBB-Gleises hat die Bauherrschaft durch ein Gutachten die Notwendigkeit und den Umfang von Schutzmassnahmen zu prüfen, um sicherzustellen, dass das Personenrisiko im Sinne der Störfallverordnung (StFV; SR 814.012) hinreichend klein ist. Notwendige Schutzmassnahmen sind der kantonalen Fachstelle für Belange der Störfallvorsorge vor Erteilung der Baubewilligung zur Genehmigung vorzulegen.

[23] Geändert durch GRB vom 16. November 2011; Inkraftsetzung 1. Mai 2012.

Art. 22b Schulhaus Pfingstweid[24]

[1] Unter Vorbehalt von Abs. 2 und 3 gelten die Bestimmungen gemäss Art. 24a.

[2] Innerhalb der ersten Bautiefe entlang der Pfingstweidstrasse hat die Bauherrschaft durch ein Gutachten die Notwendigkeit und den Umfang von Schutzmassnahmen zu prüfen, um sicherzustellen, dass das Personenrisiko im Sinne der Störfallverordnung[25] hinreichend klein ist.

[3] Lüftungsfenster lärmempfindlicher Schulzimmer dürfen nicht zur Pfingstweidstrasse hin orientiert sein.

Art. 23 Reckenholz

Es gelten folgende Grundmasse:

	Teilbereiche	
	I	II
Vollgeschosse max.	2	1
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	0
Grundgrenzabstand min. (m)	5	5
Überbauungsziffer max. (%)	20	5

Art. 24 Wasserschutzpolizei Mythenquai[26]

[1] Es gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse maximal	3
Anrechenbares Untergeschoss maximal	1
Anrechenbares Dachgeschoss maximal	1
Gebäudehöhe, maximale Höhenkote	420,00 m ü. M.

[2] Vorbehältlich der Bestimmungen über die Strassen- und Wegabstände darf auf die Zonengrenze gebaut werden. Im Übrigen sind die Abstandsvorschriften des übergeordneten Rechts zu beachten.[27]

[3] Das unterste Geschoss darf ab der Uferlinie 21,00 m in östlicher Richtung und 14,00 m in nördlicher Richtung ins Wasser hinein-

[24] Fassung gem. GRB vom 6. Juli 2016; Inkraftsetzung 6. Februar 2017.
[25] Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991, Störfallverordnung, StFV, SR 814.012.
[26] Fassung gem. GRB vom 23. Mai 2012; Inkraftsetzung 29. Mai 2017 (STRB Nr. 359/2017).
[27] Fassung gem. STRB Nr. 926 vom 16. November 2016; Inkraftsetzung 29. Mai 2017 (STRB Nr. 359/2017).

ragen. Zudem sind im Wasser oder im Seegrund nur statisch notwendige Einbauten (insbesondere Pfählungen und Stützpfeiler) zulässig. Sie müssen einen Abstand zur seeseitigen Zonengrenze von mindestens 2,00 m einhalten.

[4] Das zweitunterste Geschoss muss seeseitig einen Abstand von mindestens 2,00 m bis zur östlichen und nördlichen Zonengrenze einhalten. Darüber liegende Vollgeschosse sind bis zur Zonengrenze gestattet.

[5] Im anrechenbaren Dachgeschoss sind nur ein Lift und ein Treppenaufgang einschliesslich Vorraum für Rettungsdienste, eine Helikopteraussenlandestelle für Flüge zur Hilfeleistung sowie nötige technische Einrichtungen gestattet.

[6] Auf allen Dachflächen sind Solaranlagen zulässig.

[7] Über und im Wasser sind Einrichtungen zum Anlegen und Festmachen von Schiffen (Stege) zulässig. Sie dürfen über die Zonengrenze hinausragen.

Art. 24a Weitere Zonen für öffentliche Bauten (Oe2-Oe7)

[1] Es gelten folgende Grundmasse:

	Oe2	Oe3	Oe4	Oe5	Oe6	Oe7
Vollgeschosse max.	2	3	4	5	6	7
anrechenbare Untergeschosse max.	2	2	2	2	1	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1	1	0	1
Gebäudehöhe max. (m)	8,5	12	15,5	19	22	25
Grundgrenzabstand min. (m)	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Ausnützungsziffer max. (%)	65	90	130	170		
Baumassenziffer max.(m^3/m^2)					12	

[2] Die im Zonenplan mit dem Buchstaben F gekennzeichneten Gebiete dienen gleichermassen der Erfüllung von Schulbedürfnissen und der Quartierversorgung mit Freiflächen. Bei der Nutzung dieser Areale sind beide Interessen abzuwägen und miteinander in Übereinstimmung zu bringen. In jedem Fall ist eine Freiflächenziffer von mindestens 60 % in den Zonen Oe2 und Oe3, von mindestens 50 % in der Zone Oe4 und von mindestens 40 % in der Zone Oe5 einzuhalten. Eine Verlegung ist innerhalb des ganzen jeweiligen Gebietes zulässig.

[3] Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen,

sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten, soweit diese den zonengemässen Abstand übersteigen.

E^bis^. Quartiererhaltungszonen

1. Allgemeine Vorschriften

Art. 24b Eintragungen in den Quartiererhaltungszonenplänen

[1] Ein Buchstabe verweist auf gebietsbezogene Vorschriften.

[2] Eine Zahl bezeichnet die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse.

Art. 24c Nutzweise

[1] In Gebieten mit einem Wohnanteil von 90 % sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

[2] Ist ein Wohnanteil von weniger als 90 % vorgeschrieben, sind auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

[3] Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.

Art. 24d Dachgestaltung

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

[2] Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

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

[4] Herrschen 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 der Traufhöhe oder der Dachform und im Interesse eines besseren Erscheinungsbildes können Abweichungen von der Geschosszahl, der Gebäude- und der Firsthöhe sowie der hofseitigen Baube-

grenzung und der Längenbeschränkung von Dachaufbauten bewilligt oder angeordnet werden.

2. Quartiererhaltungszone I

Art. 24f Gebietscharakter

[1] Die Gebiete zeichnen sich aus durch eine die Strassen beidseits 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.

[2] Die 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

[1] Randgebäude sind Hauptgebäude entlang Strassen und Plätzen.

[2] Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse max.	3	4	5	6	7
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1	1	1
anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	2	2	2
Gebäudehöhe max. (m)	11,5	14,7	18,0	21,5	25,0
Firsthöhe max. (m)	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0

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

[4] Strassenseitig ist auf die in der betreffenden Gebäudezeile vorherrschende Bauflucht bzw. eine weiter zurückliegende Baulinie zu bauen. Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen dürfen diese Flucht bzw. die Baulinie maximal um 1,5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen.

[5] Hofseitig 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. Gegenüber Hofgebäuden ist ein Gebäudeabstand von mindestens 7 m einzuhalten.

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 umgebaut oder ersetzt werden. Dabei sind die Grundmasse gemäss Abs. 2 und ein minimaler Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten.

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

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

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

[3] In den Gebieten b und c gelten folgende Bestimmungen:

a)

Vollgeschosse max.	2
anrechenbares Untergeschoss max.	1
anrechenbares Dachgeschoss	0
Gebäudehöhe max. (m)	7,0
Firsthöhe max. (m)	3,0
Grundgrenzabstand gegenüber Grenzen im Hofbereich min. (m)	3,5
Abstand gegenüber Randgebäuden bzw. gegenüber der für Randgebäude geltenden hofseitigen Baubegrenzung min. (m)	7,0

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) Im Gebiet c erhöht sich der Grenzabstand bei Fassadenlängen von mehr als 12 m um 1/3 der Mehrlänge. Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hofgebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet; hingegen fallen besondere Gebäude ausser Ansatz.

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.

[4] Im 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.

[5] In Hofgebäuden ist der Wohnanteil gemäss Zonenplan einzuhalten, höchstens jedoch ein solcher von 50 %.

Art. 24i Besondere Gebäude

In den Gebieten b, c und d dürfen 2 % der im Hofbereich gelegenen Parzellen und Parzellenteile, wenigstens jedoch 10 m^2, mit besonderen Gebäuden überstellt werden.

3. Quartiererhaltungszone II

Art. 24k Gebietscharakter

[1] Die Gebiete zeichnen sich aus durch eine mehrheitlich offene Bauweise des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und parkähnlichen Gärten.

[2] Die Fassaden sind repräsentativ gestaltet und weisen überwiegend 3 bis 4 Vollgeschosse mit ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf.

Art. 24l Hauptgebäude

[1] Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse max.	3	4
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1
Gebäudehöhe max. (m)	10,5	13,5
Firsthöhe max. (m)	5	5
Grenzabstand min. (m)	3,5	3,5

[2] Die 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.

[3] Für 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.

[4] Bestehende 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 umgebaut oder ersetzt werden. Dabei sind die Grundmasse gemäss Abs. 1 einzuhalten.

[5] Bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) darf ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden.

Art. 24m Besondere Gebäude

2 % der Parzellenfläche, wenigstens jedoch 10 m^2, dürfen mit besonderen Gebäuden überstellt werden. Diese unterliegen nur den kantonalen Abstandsvorschriften und dürfen auch ausserhalb der für Hauptgebäude festgelegten Bereiche erstellt werden.

F. Kernzonen

1. Zweck

Art. 25 Zweck

Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Wahrung des Gebietscharakters durch Pflege der bestehenden Bau- und Grünsubstanz und deren eingepasste Ergänzung durch Bauten und Anlagen.

2. Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen

Art. 26 Geltung

Die allgemeinen Vorschriften gelten für alle Kernzonen, soweit in den Zusatzvorschriften für die einzelnen Gebiete nicht ausdrücklich etwas Abweichendes bestimmt ist.

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 Quartiercharakters oder der hygienischen Verhältnisse 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.

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 oberirdischen Geschosse darf oberirdisch nicht überschritten werden.

[2] Für die Nutzung überhoher Raumstrukturen (Fabrikhallen, landwirtschaftliche Remisen etc.) mit mehrgeschossigen Raumhöhen darf die Zahl der bestehenden oberirdischen Geschosse überschritten werden, sofern keine schutzwürdigen Interessen entgegenstehen.

[3] Im Bereich einer Profilerhaltungslinie darf an ein Gebäude nur insoweit angebaut werden, als dadurch das wesentliche äussere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

[4] Ist in den Kernzonen City, Enge, Hirschengraben, 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 und ersetzt werden. Zusätzlich dürfen 2 % der im Hofbereich gelegenen Parzellen und Parzellenteile, wenigstens jedoch 10 m^2, 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 Profilangleichung

[1] Gebäude oder Gebäudeteile haben sich im Bereich einer Profilangleichungslinie bei Ersatz oder Umbau an der Struktur und der Traufhöhe der massgebenden Nachbargebäude zu orientieren. Die zulässige Vollgeschosszahl ist im Kernzonenplan eingetragen.

[2] Ist in den Kernzonen City, Enge, Hirschengraben, Mythenquai, Rämistrasse, Seefeld, Selnau und Utoquai bei Gebäuden oder Gebäudeteilen nur entlang der Strassenfassaden eine Profilangleichungslinie 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 und ersetzt werden. Zusätzlich dürfen 2 % der im Hofbereich gelegenen Parzellen und Parzellenteile, wenigstens jedoch 10 m^2, mit besonderen Gebäuden überstellt werden.

b) Im Übrigen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Hauptgebäude ist zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab Profilangleichungslinie, 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

[1] Sind 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.

[2] Im 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. (m)	7,5	10,5	13,5	16,5
Grundgrenzabstand min. (m)	5	5	3,5	3,5
Abstand mit Mehrlängenzuschlag max. (m)	10	11		
Ausnützungsziffer max. (%)	60	90	130	170

Der Mehrlängenzuschlag beträgt 1/3 der 12 m übersteigeden Fassadenlänge. Bei der Berechnung der massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet. Die anrechenbare Geschossfläche der mit Profilerhaltung bezeichneten Gebäude gilt als bereits konsumierte Fläche der zulässigen Ausnützung.

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 m^2.

Art. 31 Baubegrenzungslinie

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

[2] Eine Zahlenangabe entlang der Baubegrenzungslinie bezeichnet die zulässige Gebäudehöhe in Metern.

[3] Hauptgebäude sind auf die Baubegrenzungslinie zu stellen.

[4] 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 und ersetzt werden. Zusätzlich dürfen 2 % der im Hofbereich ge-

legenen Parzellen und Parzellenteile, wenigstens jedoch 10 m², mit besonderen Gebäuden überstellt werden.

5 Im 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 Ausnützung entsteht.

Art. 32 Gebäudehöhe

Für die Bestimmung der Gebäudehöhe aufgrund der erlaubten Vollgeschosszahl ist mit einer Bruttogeschosshöhe von 3 m und zusätzlich 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen.

Art. 33 Höhenlage der Gebäude

Der 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.

Art. 34 Ausnützung[28]

Art. 35 Untergeschoss

1 Wird die erlaubte Zahl der Vollgeschosse erreicht, ist ein anrechenbares Untergeschoss nur gestattet, wenn dazu keine wesentlichen Abgrabungen oder Aufschüttungen erforderlich sind.

2 Ist keine Ausnützungsziffer festgelegt, sind anrechenbare Räume in Untergeschossen nur im Umfang des nach Regelbauweise grösstmöglichen Vollgeschosses zulässig.

Art. 36 Dachgeschoss

1 Zusätzlich zu den Vollgeschossen ist ein anrechenbares Dachgeschoss erlaubt.

2 In den Kernzonen darf bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden.

Art. 37 Besondere Gebäude

1 Bei Wahrung des Gebietscharakters dürfen besondere Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 5 % der Grundstücksfläche auch ausserhalb der überbaubaren Flächen gemäss Art. 27 erstellt werden. Solche Gebäude sind zusätzlich

[28] Aufgehoben durch GRB vom 24. November 1999.

zur festgelegten Gebäudegrundfläche oder einer zu übernehmenden Baumasse und ohne Anrechnung auf eine festgelegte Überbauungsziffer zulässig. Vorbehalten bleiben die abweichenden Regelungen gemäss Art. 28, 29, 31 und 73.

[2] Für besondere Gebäude gelten die kantonalen Abstandsvorschriften.

Art. 38 Unterirdische Gebäude

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile können auch ausserhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden, sofern sie den gewachsenen Boden nicht überragen.

Art. 39 Dachgestaltung

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

[2] Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

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

[4] Wo 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.

Art. 40 Wohnanteil

[1] 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.

[2] Ist ein Wohnanteil vorgeschrieben, müssen anrechenbare Flächen im Dachgeschoss dem Wohnen dienen. Vorbehalten bleibt eine Verlegung gemäss Abs. 3.

[3] 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 hinaus ist nicht zulässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

[4] 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:

50 % in zweigeschossigen Zonen

66 % in dreigeschossigen Zonen

75 % in viergeschossigen Zonen

80 % in fünfgeschossigen Zonen

[4bis] Zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte und dergleichen) sowie für Kindergärten darf unabhängig von der geltenden Wohnanteilspflicht der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden.[29]

[5] 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.

[6] Zweitwohnungen werden nicht auf die Wohnanteilsfläche angerechnet.

[7] Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.

Art. 41 Nutzweise

[1] In Gebieten mit einem Wohnanteil von 90 % sind nur nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

[2] Ist ein Wohnanteil von weniger als 90 % vorgeschrieben, so sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

[3] Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.

Art. 42 Erweiterung der Bewilligungspflicht

[1] Fassadenänderungen bedürfen auch bezüglich Materialwahl, Bearbeitungsart und Farbgebung einer baurechtlichen Bewilligung.

---

[29] Geändert durch GRB vom 20. August 2014; Inkraftsetzung 26. März 2015 (STRB Nr. 264/2015).

[2] Der Abbruch von Gebäuden und Teilen davon ist bewilligungspflichtig. Die Bewilligung wird erteilt, wenn der Gebietscharakter und benachbarte Schutzobjekte nicht beeinträchtigt werden oder die Erstellung eines baurechtlich bewilligten Projektes gesichert ist.

Art. 43 Allgemeine Gestaltungsvorschrift

[1] Bauten, 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.

[2] Energetische 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.

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

[1] In den Baubereichen K2 und K3 sind bei der Erstellung von Hauptgebäuden mindestens zwei 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.

[2] In den Kernzonen Albisrieden, Bernoulli, Belvoir, Blüemliquartier, Fierzgasse, Haumesser, Heimatstrasse, Hohe Promenade (ohne Bahngebiet und Grundstücke an der Stadelhoferstrasse), Mittel-Leimbach, Neubühl, Parkring, Seefeld, Schwamendingen, Unteraffoltern, Vordere Eierbrecht, Witikon und Wollishofen ist bei der Erstellung von Hauptgebäuden mindestens die Hälfte 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.

[3] In den Baubereichen K4 und K5 sowie in den Kernzonen Enge, Hirschengraben, Höngg, Mythenquai, Selnau und Utoquai ist bei der Erstellung von Hauptgebäuden 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.

[4] Vorbehalten bleiben abweichende Gestaltungsanforderungen zur Wahrung des Gebietscharakters.

[5] Die 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.

Art. 43b Hafeninfrastruktur[30]

In den Kernzonen darf mit Ausnahme der für die Zürichsee- und Limmatschifffahrt und die professionelle und private Binnenschifffahrt notwendigen Infrastrukturen keine weitere Hafeninfrastruktur (insbesondere Hafenkräne, Hafenpoller und Schiffshörner) aufgestellt werden.

3. Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften

a) Altstadt

Art. 44 Gebietscharakter Altstadt

Die Altstadt umfasst den Bereich innerhalb der ehemaligen mittelalterlichen Stadtmauern. Hohes Alter und kleinmassstäbliche Baustruktur kennzeichnen die Architektur und prägen das Gassenbild. Die einzelnen Bauetappen einer kontinuierlichen Entwicklung vom Wohnturm zum Bürgerhaus sind in vielen Bauten ablesbar. Brandmauern trennen parzellenweise die Gebäudeeinheiten.

Art. 45 Zusatzvorschriften Altstadt: Neubauten

1 Die Gebäudehöhe und die Vollgeschosszahl von Neubauten hat sich an der bestehenden Bebauung sowie an den Strukturmerkmalen des Strassenzuges zu orientieren.

2 Die folgenden Vorschriften dürfen jedoch nicht überschritten werden:

Vollgeschosse max.	5
anrechenbare Geschosse (inkl. Dach- und Untergeschoss) max.	6
Grundgrenzabstand min. (m)	5

3 Das Bauen auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze ist gestattet.

Art. 46 Zusatzvorschriften Altstadt: Ersatzbauten

1 Ersatzbauten sind Neubauten, die ganz oder teilweise im bisherigen Gebäudeumfang neu erstellt werden. Zur Erhaltung der Quartier-, Strassen- und Platzbilder können Ersatzbauten vorgeschrieben werden.

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

---

30 Geändert durch GRB vom 2. Dezember 2015; Inkraftsetzung 12. September 2016 (STRB Nr. 670/2016).

Art. 47 Zusatzvorschriften Altstadt: Besondere Nutzungsanordnung[31]

Art. 48 Zusatzvorschriften Altstadt: Gestaltung

[1] Das bisherige System der Haustrennwände ist zu übernehmen.

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

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

[4] Gegen die Strasse gerichtete Balkone sowie Vordächer, Markisen und ähnliche Vorrichtungen sind nicht gestattet.

Art. 49 Zusatzvorschriften Altstadt: Untergeschosse[32]

b) City

Art. 50 Gebietscharakter City

[1] Im 19. Jahrhundert, nach der Schleifung der Schanzen, planmässig aufgebautes Quartier mit fünfgeschossiger Hofrandbebauung und markant ausgebildeter Traufe auf 18 m Höhe.

[2] Der Bereich Bahnhofstrasse präsentiert sich als vornehmer Boulevard mit repräsentativer Bebauung, vorwiegend aus der Zeit des Historismus.

[3] Das Gebiet Löwenstrasse, Sihlporte, Talstrasse stellt die moderne City dar und ist geprägt durch bedeutende Bauten des Neuen Bauens.

Art. 51 Zusatzvorschriften City: Besondere Nutzungsanordnung[33]

c) Enge und Selnau

Art. 52 Gebietscharakter Enge und Selnau

[1] Die Gebiete sind geprägt durch sehr viele für die Quartierstruktur typischen, intakten Hofrandbebauungen des Späthistorismus und des Jugendstils mit Innenhöfen.

[2] Die typische Fassadengliederung weist 5 Vollgeschosse mit einem ausgeprägten Sockelgeschoss und einer markanten Traufe auf ca. 16 m Höhe auf.

---

31 Aufgehoben durch Rechtsmittelentscheid.
32 Aufgehoben durch Rechtsmittelentscheid.
33 Aufgehoben durch Rechtsmittelentscheid.

[3] Repräsentativer Abschluss des Engequartiers gegen die Seefront.

Art. 52bis Zusatzvorschriften Kongresshaus und Tonhalle[34]

[1] Eine Zahlenangabe entlang der Baubereichslinie in den Bereichen A und B bezeichnet die zulässige Gebäudehöhe in Metern. Sie geht der Gebäudehöhe gemäss Art. 32 vor.

[2] Dachgeschosse sind in den Bereichen A und B unter Vorbehalt von Abs. 3 nicht erlaubt. Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden.

[3] Im Bereich A darf auf dem Flachdach an die nördliche Profilerhaltungslinie ein Windfang mit einer maximalen Grundfläche von 45,0 m^2 und einer maximalen Höhe von 3,0 m angebaut werden.

[4] Das bestehende Vordach an der Ostfassade von Tonhalle/Kongresshaus (Claridenstrasse) darf ausserhalb des Baubereichs unter Beibehaltung des bestehenden Lichtraums sowie der bestehenden Gestaltung und Dimensionierung nach Süden verlängert werden.

[5] Das gesamte Vordach darf mehr als 1,5 m über die Verkehrsbaulinie hinausragen.

[6] Die Bauherrschaft hat durch ein Gutachten die Notwendigkeit und den Umfang von Schutzmassnahmen zu prüfen, um sicherzustellen, dass das Personenrisiko im Sinne der Störfallverordnung[35] hinreichend klein ist.

Art. 53 Zusatzvorschriften Enge: Besondere Nutzungsanordnung[36]

d) Utoquai und Mythenquai

Art. 54 Gebietscharakter Utoquai und Mythenquai

[1] Städtebaulich bedeutende Seefrontbebauung an exponierter Lage.

[2] Repräsentative Hauptfronten von Hofrandbebauungen sowie grosse herrschaftliche Einzelbauten. Fünfgeschossige Bauten mit ausgeprägtem Sockelgeschoss und markant ausgebildeter Traufe auf ca. 20 m Höhe.

---

[34] Geändert durch GRB vom 16. Dezember 2015; Inkraftsetzung 12. September 2016 (STRB Nr. 671/2016).

[35] Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991; Störfallverordnung, StFV, SR 814.012.

[36] Aufgehoben durch Rechtsmittelentscheid.

e) Kaserne

Art. 55 Gebietscharakter Kaserne

Das Gebiet wird geprägt durch die mehrteilige, schlossartige, axial ausgerichtete Anlage der ehemaligen Kaserne mit Stallungen in historistischer Formensprache.

Art. 56 Zusatzvorschriften Langstrasse: Besondere Nutzungsanordnung[37]

f) Rämistrasse

Art. 57 Gebietscharakter Rämistrasse

Qualitätsvolle Gruppe von Wohn- und Geschäftshäusern aus verschiedenen Stilepochen. Vorwiegend fünfgeschossige Hofrandbebauung mit markant ausgebildeter Traufe auf ca. 18 m Höhe.

g) Kreuzplatz[38]

Art. 58 Gebietscharakter Kreuzplatz[39]

h) Hirschengraben

Art. 59 Gebietscharakter Hirschengraben

[1] Städtebaulich wichtige Übergangszone zwischen Altstadt und Hochschulquartier.

[2] Mehrfamilienhäuser «Auf der Mauer»: Intaktes Beispiel einer 1886 einheitlich geplanten Überbauung von villenartigen Neurenaissance-Mehrfamilienhäusern. Starke Durchgrünung mit grossem Baumbestand.

[3] Hangbebauung Hirschengraben / Florhofgasse: Seit dem 17. Jahrhundert bevorzugte Lage für herrschaftliche Familiensitze, umgeben von ursprünglich ausgedehnten Gartenanlagen. Im 19. Jahrhundert ergänzt mit massstäblich eingefügten öffentlichen Bauten.

[4] Baugruppe an der Wolfbachstrasse: Kleinteilig verschachtelte Überbauung aus der Biedermeierzeit entlang des ehemaligen Wolfbachs mit typischer Nutzungsmischung von Wohn- und Gewerbebauten.

---

[37] Aufgehoben durch Rechtsmittelentscheid.
[38] Aufgehoben durch GRB vom 24. November 1999.
[39] Aufgehoben durch GRB vom 24. November 1999.

i) Bäuerliche Dorfkerne (Albisrieden, Haumesser, Höngg, Mittel-Leimbach, Schwamendingen, Unteraffoltern, Vordere Eierbrecht und Witikon)

Art. 60 Gebietscharakter bäuerliche Dorfkerne

[1] Aus den ursprünglichen Bauerndörfern entwickelte Dorfkerne. Sie setzen sich zusammen aus den alten Bauerngehöften (16. - 18. Jahrhundert) mit ihrer klaren Gliederung in Wohn- und Ökonomieteile und einzelnen, in die Lücken gesetzten Wohn- und Gewerbebauten des 19. Jahrhunderts.

[2] Die wesentlichen, ortsbildprägenden Elemente sind:

a) herkömmliche Gesamtform aller Baukörper (Giebelbauten)

b) rhythmische Abfolge von Gross- und Kleindächern

c) kleinmassstäbliche Raumbuchten aufgrund der ursprünglichen Nutzung

d) traditionelle Baumaterialien

e) traditionelle Umgebung (Blumenvorgärten, Gemüsegärten, Einfriedungen)

Art. 61 Zusatzvorschriften Unteraffoltern

[1] Im gesamten Kernzonenbereich dürfen auch Hauptgebäude ausserhalb der überbaubaren Flächen gemäss Art. 27 erstellt werden; dabei sind folgende Grundmasse einzuhalten:

Vollgeschosse max.	2
anrechenbares Untergeschoss max.	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Gebäudeabstand min. (m)	5
Grundgrenzabstand min. (m)	3,5
Überbauungsziffer (ohne besondere Gebäude) max. (%)	22
Gebäudelänge max. (m)	32

[2] Die ausgeschiedenen Baubereiche und die Profilerhaltungslinien gehen der Grundordnung gemäss Abs. 1 vor.

Art. 62 Zusatzvorschriften Höngg

[1] Zusätzliche Bauvorschriften D:

Gebäudehöhe 4 m
Die bisherige Gebäudegrundfläche ist zu übernehmen.

[2] Zusätzliche Bauvorschriften E:

a) Die punktierten Flächen bezeichnen die Lage der Gebäude, von der nur mit Zustimmung der Baubehörde abgewichen werden darf.

b) Wird nicht zusammengebaut, beträgt der Gebäudeabstand 5 m, gegenüber Gebäuden mit nur einem Vollgeschoss 3,5 m.

c) Die Dächer sind als Schrägdächer mit beidseitig gleichmässiger Neigung von 40°- 50° neuer Teilung und mit der im Kernzonenplan angegebenen Firstrichtung auszubilden.

d) Gebäude mit nur einem Vollgeschoss und besondere Gebäude dürfen auch mit Flach- oder Pultdächern ausgestaltet werden.

e) Rechtfertigen es die Verhältnisse, kann die Baubehörde weitere Abweichungen von lit. c gestatten und insbesondere Dachzinnen, zinnenähnliche Dachgestaltungen sowie Dachaufbauten zulassen, die breiter sind als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

[3] 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.

Art. 63 Zusatzvorschriften Mittel-Leimbach

[1] Im gesamten Kernzonenbereich dürfen auch Hauptgebäude ausserhalb der überbaubaren Flächen gemäss Art. 27 erstellt werden; dabei sind folgende Grundmasse einzuhalten:

Vollgeschosse max.	2
anrechenbares Untergeschoss max.	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Gebäudeabstand min. (m)	5
Grundgrenzabstand min. (m)	3,5
Überbauungsziffer (ohne besondere Gebäude) max. (%)	22

[2] Die ausgeschiedenen Baubereiche und die Profilerhaltungslinien gehen der Grundordnung gemäss Abs. 1 vor.

j) Wollishofen

Art. 64 Gebietscharakter Wollishofen

Entlang der alten Landstrasse nach Kilchberg lockere Gruppierung

von vorwiegend öffentlichen Gebäuden (alte Kirche, Kirchgemeindehaus, Schulhaus etc.) der ehemaligen Gemeinde Wollishofen.

k) Parkring

Art. 65 Gebietscharakter Parkring

[1] Zeittypisches historistisches Villenquartier, Ende 19. Jahrhunderts. Enge Verbindung zwischen Architektur und Parklandschaft.

[2] Im Innern der Kernzone grosse Einzelvillen mit seltenem Baumbestand und ausgedehnten Grünflächen. Im Randbereich Addition von kleinen Mittelstandswohnhäusern, die als Baugruppen die Bedeutung der Grossbauten erreichen.

Art. 66 Zusatzvorschriften Parkring

[1] Zusätzliche Bauvorschriften C:

Überbauungsziffer max. (%)	20
Gebäudelänge max. (m)	25

[2] Zusätzliche Bauvorschriften für den Bereich G:

Vollgeschosse max.	2
anrechenbares Dachgeschoss	0
anrechenbares Untergeschoss	0

Gebäude und Gebäudeteile (ausgenommen Kamine, Treppen- und Liftaufbauten) dürfen die Kote von 436 m ü.M. nicht überragen. Es dürfen zudem nicht mehr als zwei Geschosse in Erscheinung treten.

l) Belvoir

Art. 67 Gebietscharakter Belvoir

Einzelvillen im Stil des Historismus, die sich auf die beiden grossen Parkanlagen Belvoir- und Rieterpark ausrichten.

m) Seefeld

Art. 68 Gebietscharakter Seefeld

Das Gebiet wird geprägt durch Bauten aus dem Historismus: lose gestreute Einzelvillen in parkartigen Gartenanlagen mit seltenem Baumbestand sowie vorwiegend in geschlossener Randbebauung erstellte Mehrfamilienhäuser.

Art. 69 Zusatzvorschriften Seefeld[40]

Art. 70 Zusatzvorschriften Seefeld: Besondere Nutzungsanordnung[41]

n) Neubühl, Heimatstrasse, Fierzgasse und Bernoulli

Art. 71 Gebietscharakter Neubühl, Heimatstrasse, Fierzgasse und Bernoulli

Klar geplante Siedlungsstrukturen mit einheitlicher Architektur aus der betreffenden Stilepoche. In ihrer ursprünglichen Erscheinung weitgehend erhalten. Vielfältige Nutz- und Ziergärten.

Art 71a Zusatzvorschriften Fierzgasse[42]

1 Es sind folgende Geschosse zulässig:

Vollgeschosse maximal	2
anrechenbares Untergeschoss maximal	1
anrechenbares Dachgeschoss maximal	1

2 Ersatzbauten dürfen nur anstelle bestehender ursprünglicher Gebäude und unter Beibehaltung von deren Lage, Höhenlage und Dachform erstellt werden. Dabei dürfen an der Heinrichstrasse eingeschossige Bauten 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 Abs. 2 eingehalten werden. Massgebend für die Berechnung der Baumasse sind die kantonalen Vorschriften über die Baumassenziffer. Ausserdem sind Anbauten, Aufbauten sowie Fassaden- und Dachdämmungen gemäss nachfolgenden Bestimmungen zulässig.

4 Das bestehende System der Haustrennwände ist beizubehalten.

5 Die zusätzlich mögliche Wandstärke wärmegedämmter 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 oder den Dächern

---

40 Aufgehoben durch GRB vom 24. November 1999.
41 Aufgehoben durch Rechtsmittelentscheid.
42 Geändert durch GRB vom 19. März 2014; Inkraftsetzung 2. April 2015 (STRB Nr. 287/2015).

der benachbarten Häuser anzugleichen.

[7] Im ersten Dachgeschoss sind je Hausteil und Dachfläche maximal zwei Lukarnen mit einer Breite von insgesamt maximal 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 Maximalaussenmass von 0,65 m^2 je Fenster. Sie sind einzeln in stehendem Format, bündig und farblich angepasst in die Dachhaut zu integrieren. Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nicht gestattet.

[8] An der rückwärtigen Traufseite der Hauptgebäude sind eingeschossige Anbauten ohne Dachgeschoss zulässig. Ihre Gebäudetiefe beträgt maximal 3,00 m; bei den Häusern Heinrichstrasse 35, 36, 37 und 38 beträgt sie maximal 4,00 m. 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.

[9] An der Giebelfassade ist jeweils ein eingeschossiger Windfang mit Seitenlängen von maximal 2,00 m zulässig. Unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse darf dabei der Grenz- und Gebäudeabstand ohne nachbarliche Zustimmung unterschritten werden.

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

[11] Pro Grundstück ist ein besonderes Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 6,00 m^2 und einer Gesamthöhe von maximal 3,00 m zulässig. Es gelten die kantonalen Abstandsvorschriften.

[12] In den im Kernzonenplan Fierzgasse mit «J» bezeichneten Baubereichen sind eingeschossige Anbauten ohne Dachgeschoss auf der gesamten Fläche der Baubereiche zulässig. 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.

o) Blüemliquartier

Art. 72 Gebietscharakter Blüemliquartier Teilbereiche I, II, III

In mehreren Etappen zwischen 1928 und 1937 erbaute Einfamilienhaus-Siedlung, die im Sinne der Gartenstadtidee eine starke Durchgrünung sowie zeittypische zwei- und dreigeschossige Doppel- und Reihenhäuser mit Satteldach aufweist.

Art. 73 Zusatzvorschriften Blüemliquartier Teilbereiche I, II, III

[1]Es sind folgende Geschosse zulässig

	Teilbereiche		
	I	II	III
Vollgeschosse max.	3	2	2
anrechenbares Untergeschoss max.	0	1	0
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1

[2] Neubauten 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.

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

[4] Das bestehende System der Haustrennwände ist beizubehalten.

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

[6] Pro Haus und Dachfläche ist ein Dachflächenfenster mit einer Fensterfläche von maximal 0,65 m^2 (Flügelmass) zulässig. Bei Gebäuden, die keine freie Giebelfassade aufweisen, sind pro Haus und Dachfläche Lukarnen bis zu einer Breite von einem Viertel der zugehörigen Fassadenlänge gestattet. Dacheinschnitte sind unzulässig.

[7] Rückwärtig sind eingeschossige Anbauten (wie Wintergärten etc.) auf maximal der Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge und mit einer Tiefe von höchstens 2 m zulässig.

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

[9] Pro Grundstück ist ein besonderes Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 6 m^2 und einer Gesamthöhe von maximal 3 m zulässig. Es gelten die kantonalen Abstandsvorschriften.

[10] Abweichungen 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.

p) Hohe Promenade

Art. 74 Gebietscharakter Hohe Promenade

[1] Ausgesprochene Hügel- und Aussichtslage.

[2] Markante, durch Schanzen-, Bahn- und Strassenbauten verursachte Geländeeinschnitte mit mächtigen Natursteinstützmauern.

[3] Parkartige Gartenanlagen mit seltenem Baumbestand und ausgedehnten Grünflächen.

[4] Zusammenhängende, landschaftsprägende Baumgürtel entlang Strassenzügen und Kreten.

[5] Im Hügelbereich lose gestreute architektonisch bedeutende Einzelbauten.

[6] Am Zeltweg biedermeierlich geprägtes Vorortquartier mit Gliederung des Strassenraumes durch vortretende Einzelbauten und Vorgärten.

[7] Im Stadelhofergebiet dichte Bebauung, Übergang zum innerstädtischen Bereich, mehrheitlich geschlossene Häuserzeile mit Einzelbauten barocken Ursprungs.

Art. 75 Zusatzvorschriften Hohe Promenade

[1] Zusätzliche Bauvorschriften A:

Gebäudelänge max. (m)	32
Gebäudebreite max. (m)	14

[2] Zusätzliche Bauvorschriften B:

Gebäudelänge max. (m)	32
Gebäudebreite max. (m)	14
Gebäudeabstand im Baubereich min. (m)	15

[3] Zusätzliche Bauvorschriften C:

Vollgeschosse max.	3
maximale oberirdische Baumasse (m^3)	4400

[4] Baumschutzbestimmungen:

a) Das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm und von Eiben, Zypressengewächsen und Stechpalmen mit einem Stammumfang von mehr als 40 cm ist be-

willigungspflichtig. Ebenso benötigen Eingriffe im Kronenbereich oder am Wurzelwerk solcher Bäume, die sich wie eine Beseitigung auswirken oder eine solche notwendig machen, eine Bewilligung. Von der Bewilligungspflicht sind Massnahmen zur polizeilich gebotenen Freihaltung des Strassenraumes ausgenommen. Der massgebliche Stammumfang ist jeweils 1 m über dem gewachsenen Boden zu messen. Bei mehrstämmigen Exemplaren wird der Umfang der Einzelstämme aufsummiert.

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

- der prägende Grüncharakter und namentlich der im Kernzonenplan bezeichnete landschaftsprägende Baumgürtel nicht beeinträchtigt wird,
- der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat,
- der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss,
- der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist,
- der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.

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

Art. 76 Gebietscharakter Hofrandgebiete[43]

Art. 77 Zusatzvorschriften Hofrandgebiete: Grundmasse Hofrandgebäude[44]

Art. 78 Zusatzvorschriften Hofrandgebiete: Bauweise Hofrandgebäude[45]

[43] Aufgehoben mit BDV Nr. 568 vom 9. Mai 1995; neue Regelung in Abschnitt E^{bis}.
[44] Aufgehoben mit BDV Nr. 568 vom 9. Mai 1995; neue Regelung in Abschnitt E^{bis}.
[45] Aufgehoben mit BDV Nr. 568 vom 9. Mai 1995; neue Regelung in Abschnitt E^{bis}.

F^bis^. Erholungszonen

Art. 79 Erholungszonen E1 und E2

[1] Die Erholungszonen E1 und E2 sind für offene Sport- und Freizeitanlagen bestimmt. Zulässig sind die deren Betrieb dienenden Bauten und Anlagen, wie Spielfelder, Tribünen, Ballfangeinrichtungen, Beleuchtungsanlagen, Garderobengebäude, Clubräume, Verpflegungsstätten usw.

[2] In der Erholungszone E2 sind zusätzlich während maximal 6 Monaten jährlich temporäre Sport- und Freizeithallen zulässig.

[3] Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.

Art. 80 Erholungszone E3

[1] In der Erholungszone E3 sind Garten- und Gerätehäuschen sowie gemeinschaftliche Gebäude und Anlagen, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig.

[2] Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.

G. Freihaltezonen

Art. 81 Zweckbestimmung

Für die mit A, C, D, E oder K gekennzeichneten Bereiche der Freihaltezone gelten folgende Zweckbestimmungen:

Allmend	A
Sport- und Badeanlagen	C
Campingplatz	D
Friedhöfe	E
Kantonale oder Regionale Freihaltezone	K

G^bis^. Sonderbauvorschriften

Art. 81a Sonderbauvorschriften Fussballstadion Zürich[46]

[1] Wird im Gebiet gemäss Ergänzungsplan Fussballstadion Zürich ein neues Fussballstadion errichtet, können die Grundstücke nach der allgemeinen Bau- und Zonenordnung oder nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff. PBG überbaut und genutzt werden.

[46] Aufhebung vorgesehen, noch nicht in Kraft (GRB vom 26. Juni 2013).

[2] Es gelten folgende Grundmasse:

	Teilgebiete	
	I	II
Vollgeschosse max.	7	6
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1
Gebäudehöhe max. (m)	25	22
Grundgrenzabstand min. (m)	3,5	3,5
Ausnützungsziffer max. (%)	260	235
Freiflächenziffer min. (%)	0	20
Wohnanteil min. (%)	0	30

[3] Die erforderliche Freifläche kann innerhalb des gesamten Teilgebietes II verlegt werden. Sie ist unter anderem so zu realisieren, dass ein öffentlich zugänglicher zusammenhängender Freiraum mit einer Fläche von mindestens 5000 m^2 entsteht. Wird diese Fläche auf mindestens 6000 m^2 erhöht, dürfen im Teilgebiet II die Vollgeschosszahl auf 7 und die Gebäudehöhe auf 25 m heraufgesetzt werden. Bei etappenweiser Überbauung des Teilgebietes II dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn die Herrichtung dieses Freiraumes sichergestellt ist. Ungeachtet der Freiflächenziffer sind die Freiräume in allen Teilgebieten so zu gestalten, dass sie hohe Freiraumqualitäten aufweisen.

[4] Bei besonders guten städtebaulichen Lösungen kann ein Teil der Ausnützung zwischen den Teilgebieten I und II verlegt werden. Die Spielfläche im Stadion wird zur Ausnützung gezählt.

[5] Im ganzen Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften sind Sport-, Kultur-, Freizeit- und Wohnnutzungen sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Die vorgeschriebene Wohnfläche darf im ganzen Geltungsbereich verlegt werden.

[6] Von den Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen jeweils durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird. Dieser muss eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche umfassen.

[7] Gestaltungspläne, die den Rahmen der vorstehend festgelegten Bestimmungen und der ergänzend anwendbaren allgemeinen Bau- und Zonenordnung nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Stadtrates.

[8] Mit Beginn der Ausführung eines gestützt auf diese Sonderbauvorschriften bewilligten Bauvorhabens werden diese für den

gesamten Geltungsbereich verbindlich. Danach dürfen Baubewilligungen nur noch gemäss diesen Bestimmungen erteilt werden.

9 Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, findet ergänzend die allgemeine Bau- und Zonenordnung Anwendung.

Art. 81b Sonderbauvorschriften Bahnhof Oerlikon Ost[47]

1 Im Gebiet gemäss Ergänzungsplan Bahnhof Oerlikon Ost kann für die Erstellung von Hochhäusern die Ausnützungsziffer auf 420 % erhöht werden, wenn die gemäss Freiflächenziffer erforderliche Freifläche mindestens zur Hälfte als öffentlich zugänglicher zusammenhängender Freiraum hergerichtet und für das Gebiet eine gemeinsame Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr realisiert wird.

2 Von den Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen jeweils durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird. Dieser muss eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche umfassen.

3 Gestaltungspläne, die den Rahmen der vorstehend festgelegten Bestimmungen und der ergänzend anwendbaren allgemeinen Bau- und Zonenordnung nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Stadtrates.

4 Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, findet die allgemeine Bau- und Zonenordnung Anwendung.

Art. 81c Sonderbauvorschriften Seebacherstrasse[48]

H. Schlussbestimmungen

Art. 82 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (GRB vom 12. Juni 1963 und seitherige Änderungen);

Verordnung über das an die Strasse angrenzende Gebiet, die Stützmauern und die Tankanlagen (Vorgartenverordnung, GRB vom 26. Oktober 1960);

Bauordnung für das Gebiet des Hönggerbergs (GRB vom 19. April 1961);

---

47 Eingefügt durch GRB vom 28. November 2001; Inkraftsetzung 31. August 2002.
48 Aufgehoben durch GRB vom 10. März 2010; Inkraftsetzung 22. Januar 2011.

Verordnung über den Schutz des Stadtbildes und der Baudenkmäler (Denkmalschutzverordnung, GRB vom 14. Februar 1962);

Bauvorschriften für die Altstadt (GRB vom 14. Februar 1962);

Bauvorschriften für die Bahnhofstrasse und angrenzende Gebiete (GRB vom 12. Juni 1963);

Sonderbauordnung Letzigrund (GRB vom 19. Juni 1984);

Vorschriften zum Schutze des Stadt- und Landschaftsbildes (Reklameverordnung, GRB vom 13. August 1975);

Verordnung über die Errichtung von Aussenantennenanlagen (GRB vom 8. September 1978);

Wohnanteilplan (GRB vom 5. November 1980);

Vorschriften über die Kernzone Höngg (GRB vom 21. Oktober 1981);

Vorschriften für die Kernzone Hohe Promenade (GRB vom 23. Mai 1984; Volksabstimmung vom 23. September 1984);

Hochhausausschlussgebiet (Volksabstimmung vom 23. September 1984);

Sonderbauvorschriften für das Hochschulquartier (GRB vom 1. Juni 1977).

Art. 82a[49]

Art. 83 Inkraftsetzung

[1] Der Stadtrat setzt diese Bauordnung und die zugehörigen Pläne nach der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

[2] Entsprechendes gilt bei Teilgenehmigungen im Sinne von § 5 Abs. 3 PBG.

[49] Aufgehoben durch Rechtsmittelentscheid.