



Beschluss vom 6. Dezember 2016

Revision der Bau- und Zonenordnung Richtlinien zur Voranwendung

1. Mit Beschluss Nr. 1678 verabschiedete der Stadtrat Zürich am 19. Dezember 2012 einige wenige Änderungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) für die öffentliche Anhörung (§ 7 Planungs- und Baugesetz, PBG).
Am 18. September 2013 verabschiedete der Stadtrat mit Beschluss Nr. 882 eine umfangreiche Teilrevision der BZO für das öffentliche Anhörungsverfahren. Die 60-tägige öffentliche Auflage erfolgte vom 24. Oktober 2013 bis 24. Dezember 2013.
Mit Beschluss Nr. 924 vom 29. Oktober 2014 überwies der Stadtrat eine überarbeitete Teilrevision der BZO an den Gemeinderat zur Beratung und Festsetzung.
Am 30. November 2016 beschloss der Gemeinderat diverse Änderungen der BZO.
2. Baugesuche sind in erster Linie auf ihre Übereinstimmung mit den heute geltenden baurechtlichen Bestimmungen zu prüfen.
Wo mit einer revidierten Bau- und Zonenordnung Verschärfungen gegenüber heute geltenden Regelungen vorgesehen sind, können Bauvorhaben die beabsichtigten Vorschriften nachteilig beeinflussen, d.h. grundsätzliche Zielvorstellungen der Planung unterlaufen. §§ 234 und 235 PBG sehen deshalb vor, dass die Baubehörde Projekte in dieser Hinsicht prüft und gegebenenfalls schon vor Inkraftsetzung der revidierten Bestimmungen verweigert bzw. die notwendigen Anpassungen verlangt.
3. Um die Projektierung von Bauvorhaben zu erleichtern, hat die Bausektion eine – nicht als abschliessende Aufzählung aufzufassende – Liste derjenigen Vorschriften zusammengestellt (bezeichnet als revBZO), auf die ein Baugesuch hinsichtlich nachteiliger Beeinflussung der künftigen Bau- und Zonenordnung überprüft werden soll:
 - 3.1. Um- und Abzonungen (Art. 1, Art. 2 Abs. 2 lit. a - c revBZO)
 - 3.2. Neufestsetzung oder Verbreiterung von Waldabstandslinien (Art. 2 Abs. 2 lit. d revBZO)
 - 3.3. Baumschutzgebiete (Art. 2 Abs. 2 lit. j und Art. 11a revBZO)
 - 3.4. Erdgeschossnutzungen (Art. 2 Abs. 2 lit. k, Art. 6a und Art. 18a Abs. 2 revBZO)
 - 3.5. Reduktion der Vollgeschosszahl und Gebäudehöhe bei Arealüberbauungen in den aus der Wohnzone W3 in die Wohnzone W4b überführten Gebiete (Art. 8 Abs. 5 revBZO)
 - 3.6. Faktische Ausnützungs-Reduktion in den aus der Wohnzone W3 in die Wohnzone W4b überführten Gebiete (Art. 13 Abs. 1 revBZO)
 - 3.7. Einschränkung bzw. Präzisierung der erhöhten Ausnützung (Art. 13 Abs. 2 revBZO)
 - 3.8. Reduktion der Ausnützungsziffer und Anrechenbarkeit der Untergeschoss-Ausnützung betreffend Handels- und Dienstleistungsnutzung, Abstandsregelung an der Zonengrenze sowie Ausschluss bestimmter Nutzungsarten in den Industrie- und Gewerbezononen (Art. 19 Abs. 1, 2 und 4, Art. 19a Abs. 2 revBZO)
 - 3.9. Erscheinung der Gebäude (Ansetzung des Erdgeschossfussbodens) in den Quartiererhaltungszonen (Art. 24c^{bis} revBZO)
 - 3.10. Einschränkung der erweiterten Bestandesgarantie in den Quartiererhaltungszonen I und II (Art. 24g Abs. 5 lit. c, Art. 24l Abs. 5 revBZO)
 - 3.11. Vorschriften über die Quartiererhaltungszonen III, insbesondere betreffend Geschosshöhen, Gebäudehöhen, Firsthöhen, Mindestabstände, Verbot des Zusammenbauens, Bautiefe, Überbauung des Hofbereichs, Besondere Gebäude (Art. 24o, Art. 24p, Art. 24q revBZO)



- 3.12. Neufestsetzung oder einschränkendere Regelungen in Kernzonen in Bezug auf überbaubare Flächen, Profilerhaltung, Profilageichung, Baubereiche, Baubegrenzungslinien (Art. 27 - 31 revBZO, Streichung von Art. 45 und 66 Abs. 2 BZO)
- 3.13. Regelung betreffend Erdgeschossansetzung und Sockelgeschoss in den Kernzonen bei der Profilageichung (Art. 29 Abs. 1 revBZO)
- 3.14. Streichung der Ersatzmöglichkeit von Hofgebäuden in den Kernzonen in den mit H bezeichneten Strassengevierten (Art. 29 Abs. 2 lit. a, Art. 31 Abs. 4 revBZO)
- 3.15. Regelung der Höhenlage der Gebäude in Kernzonen (Art. 33 revBZO)
- 3.16. Nutzungsbeschränkung für unterirdische Gebäude in Kernzonen (Art. 38 Abs. 2 revBZO)
- 3.17. Einschränkung der anrechenbaren Untergeschossausnützung in der Kernzone Altstadt (Art. 49 revBZO)
- 3.18. Einschränkung der Zweckbestimmung in den Freihaltezonen C auf Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder und in den Freihaltezonen P auf Parkanlagen und Plätze (Art. 81 revBZO)

Sekretär der Bausektion

lic.iur. H. Rebsamen